Ontario

# Brownfields Showcase II

*...Opportunities in Our Own Backyard*

***Building Strong Communities***

## Important Notice to Users

*The Ministry of Municipal Affairs and Housing has prepared this handbook to help give municipalities insight into how they might approach brownfields redevelopment within the context of their economic-development goals. However, the handbook deals in summarized fashion with complex matters and reflects legislation, practices or projects that are subject to change. The examples listed were developed locally and reflect specific staff, professional and legal advice. Municipalities are responsible for making local decisions, including compliance with any applicable statutes or regulations. For these reasons, the information in this handbook should not be relied upon as a substitute for specialized legal or professional advice in connection with any particular matter. We recommend that municipalities obtain independent legal or professional advice when they evaluate or develop their own planning programs or financial-incentive programs.*

*The user is solely responsible for any use or application of the handbook. The ministry does not accept any legal responsibility for the contents of the handbook or for any consequences, including direct or indirect liability, arising from its use.*

*Produced by the Ministry of Municipal Affairs and Housing*
*Provincial Planning and Environmental Services Branch*
*777 Bay Street, 14th Floor*
*Toronto, Ontario M5G 2E5*
*www.mah.gov.on.ca*

*Summer 2004*

# Table of Contents

**Introduction** ..... 1

**Brownfields Redevelopment: The Rationale**
- Economic Dimension ..... 2
- Environmental Dimension ..... 3
- Social Dimension ..... 3

**Rethinking Planning and Development Strategies**
- Urbanization Trends ..... 4
- Changing Development Patterns ..... 5
- Development Alternatives ..... 6
- Imagine the Alternatives ..... 7

**A Framework for Brownfields Redevelopment**
- Municipal Leadership ..... 8
- Brownfields Statute Law Amendment Act, 2001 ..... 8
- Environmental Liability ..... 9
- Planning ..... 10
- Financing ..... 11

**Getting Started**
- A Community-Improvement Plan Approach ..... 12
- Developing Your Own Community-Improvement Plan Program ... 13
- What Can Municipalities Do Under Section 28? ..... 13
- Program Foundation ..... 15
- Legislative Process ..... 17
- Implementation ..... 18

**Appendix: Brownfields Case Studies** ..... 19

## Appendix: Brownfields Case Studies


Broadcast Lane . . . . . 20
City-Core Revitalization . . . . . 21
Cooksville Brickworks . . . . . 22
51 Division - Toronto Police Service . . . . . 23
Jane Parker Square . . . . . 24
Kaufman Factory . . . . . 25
Lacroix 300 Business Park . . . . . 26
LIUNA Station . . . . . 27
London Lane . . . . . 28
Printers Row . . . . . 29
Queens Garden . . . . . 30
Seigel's Shoe Building . . . . . 31
St. Andrews Mill . . . . . 32
Toronto Hydro Service Centre . . . . . 33
The Waterfront Project . . . . . 34
The Weave Shed . . . . . 35
Wellington Square . . . . . 36

**For More Information . . . . . Inside Back Cover**

# Introduction

In August 2000, the Ministry of Municipal Affairs and Housing released the Brownfields Showcase handbook.

The handbook was an introduction to the benefits that can be achieved by the community through the redevelopment of former industrial and commercial lands, better known as brownfields. It also identified a range of tools – financing, environmental liability and planning – that can support municipal planning and redevelopment activities.

An across-the-province dialogue on the subject of brownfields began. There was now a role for brownfields – a role that could fit well within a larger municipal economic framework for land and building restoration, reuse and renewal. That conversation is ongoing.

As a development strategy, the productive reuse of brownfields is even more relevant today. Ontario municipalities are seeking ways to strengthen and enhance their economies, while coping with growth pressures and resource challenges.

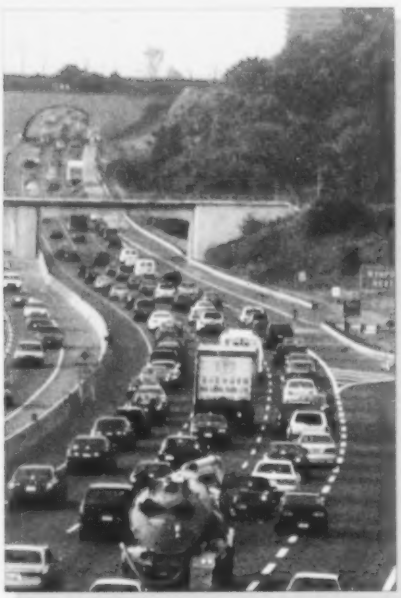
There is recognition that economic growth, fuelled by building on the urban fringe, does not reflect the planning and development alternatives available to cope with growth pressures. As a result, municipal strategies are changing. Many municipalities are now looking within their communities and assessing the potential of lands and buildings that have been damaged by previous activity and are no longer in use.

Taking advantage of opportunities through brownfields redevelopment means having to shift planning and development assumptions and strategies. In doing so, municipalities can increase their economic viability. That, in turn, can help them support their current and future needs and priorities.

**Brownfields are former industrial, commercial and sometimes institutional lands that:**

- may or may not be contaminated;
- are often strategically located in areas that are already serviced;
- may occur individually or adjacent to one another; and
- can be found anywhere in Ontario's urban and rural communities.

# Brownfields Redevelopment: The Rationale



Brownfields redevelopment can be complex. Rehabilitating contaminated lands or lands thought to be contaminated requires careful risk management and municipal leadership. In addition, there are complexities not normally associated with previously undeveloped lands, including environmental assessment as well as cleanup and its associated costs. **So why should a municipality bother?**

## Economic Dimension

Brownfield properties are often located in strategic core areas, near water or other transportation networks. They are remnants and reminders of Ontario's traditional manufacturing and primary resource-fed economies.

Whether brownfield properties once supported warehouses, steel foundries, textile mills, commercial buildings, automotive or rail repair shops, they represent lost property tax revenue and employment opportunities if left alone.

In Ontario, vacant properties are assessed at significantly lower rates than occupied ones. Left alone, brownfield properties reduce the local assessment base.

In addition, deteriorating brownfield properties can trigger a downward spiral of neighbourhoods in which they are situated. This is because surrounding residents and businesses tend to move to other neighbourhoods that are considered safer, cleaner and more economically sound. If this out-migration is not counterbalanced by comparable incoming businesses or residents, municipal property tax revenues are further reduced.

The strain on municipal revenues is further compounded if businesses and residents move outwards from core areas to undeveloped lands, placing demand pressures on municipalities to provide needed infrastructure and services.

**Did you know . . .**

The cost of congestion to businesses in the Greater Toronto Area could reach $3 billion annually or 1.3 per cent of regional GDP by 2021.

**Source:** *A Strategy for Rail-Based Transit in the GTA*, Toronto Board of Trade, 2001

## Environmental Dimension

Depending on what they were used for, vacant and neglected brownfield properties can present serious health and safety problems. If they are contaminated, they threaten water, air and ground through actual and potential releases of untreated hazardous materials. If they are not contaminated, their deteriorating buildings and surface debris still pose health and safety risks.

Streetscapes characterized by neglected brownfield properties act as deterrents to retaining or attracting businesses and residents. The downward spiral continues.

Should these properties remain undeveloped, new development will likely go to undeveloped lands. This likelihood may lead to land-use decisions that may disrupt the environment even further.

### Did you know . . .

Single-use, dispersed neighbourhoods, located far from downtown areas, produce nearly three times more annual greenhouse gas emissions per household than mixed-use, compact neighbourhoods near the downtown core.

Within the same location, developing more compact neighbourhoods with mixed-use and pedestrian-oriented designs decreases greenhouse gas emissions by 24-50 per cent.

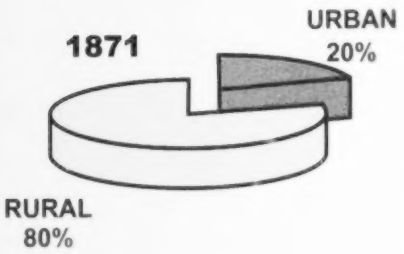
**Source:** *Greenhouse Gas Emissions from Urban Travel: Tool for Evaluating Neighbourhood Sustainability,* Canada Mortgage and Housing Corporation, 2000

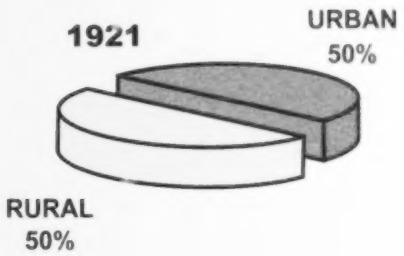
## Social Dimension

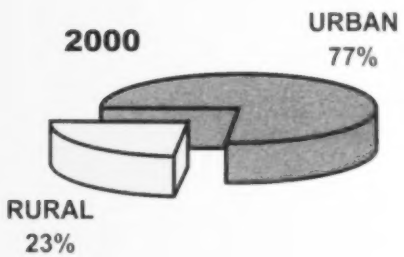
When streets or neighbourhoods spiral downward, areas once lively with industrial, commercial and retail activity become desolate. They function without a sense of identity or social cohesion. Their physical and social connection to the larger community often fractures or breaks.

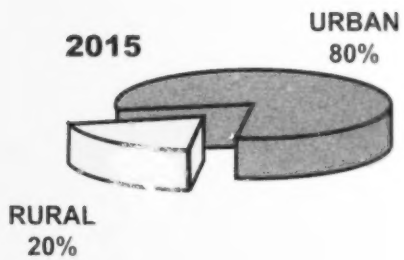
Businesses and residents move away, leaving behind unsafe, deteriorating lands and buildings, along with people who often have the greatest need for social and health programs, community services and housing that they can afford. This is a drain on municipal resources because the relatively high demand for programs and services, coupled with low property tax revenues, create program and budgetary pressures.

# Rethinking Planning and Development Strategies




**Source:** Statistics Canada, CANSIM
UNDP Human Development Report, 1997
UNDP Human Development Report, 1999

## Urbanization Trends

In 1871, only 20 per cent of Canadians lived in urban areas. In the 1920s, the urban population began surpassing the rural population. Today, about 80 per cent of Canada's population is located in urban centres. Ontario has a similar urbanization pattern.

Home to 38 per cent of Canada's population in 2001, Ontario's population stood at 11.9 million people. By 2015, this figure is likely to rise to about 14 million people. Migration trends indicate that over the next few decades, many will make their homes in urban centres. The reasons for this pattern vary but often include access to diverse employment opportunities, education, services and amenities.

## Changing Development Patterns

In Ontario, the common planning method for accommodating growth has been to extend development outwards from core areas by consuming previously undeveloped lands. Ontario is not alone. This pattern of development has occurred on a worldwide scale.

Local governments in former Czechoslovakia, the United Kingdom, Japan, Germany, Italy and the United States have all had similar experiences. And, like Ontario's municipalities, they are recognizing the fiscal, social and environmental impacts to such resource-consuming growth patterns, including:

- lack of physical space for expansion
- escalating costs of extending, operating, maintaining and replacing infrastructure and extensive transportation networks
- loss of farm land and green space
- continuing damage to the natural environment, including air, water and soil

Faced with these realities, Ontario municipalities are considering a broader range of planning and development alternatives.

**Did you know . . .**

There is a multiplier effect in brownfields redevelopment. In Canada, every dollar spent on brownfields development generates $3.80 worth of spending in related production activity.

**Source:** *Cleaning up the Past, Building the Future: A National Brownfield Redevelopment Strategy for Canada,* National Round Table on the Environment and the Economy, 2003

## *Easing Social and Economic Crisis in Sesto San Giovanni, Italy*

*About 2.5 million square metres (about 618 acres) of redundant industrial lands on the periphery of Milan are being transformed into one of the city's most modern and promising centres of metropolitan development. In the mid-1990's, key stakeholders, including the local government, the province, the region and unions, came together to plan for long-term economic change. To date, the results are a restored local identity, job training for the local community, new enterprises, new office space and new jobs. In fact, by 2000, 13,694 jobs were being created per year compared with 5,213 in 1994.*

## Development Alternatives

Compact community planning offers alternatives to the traditional expansionary planning model. Depending on local priorities, compact planning can include one or more of these development or redevelopment approaches:

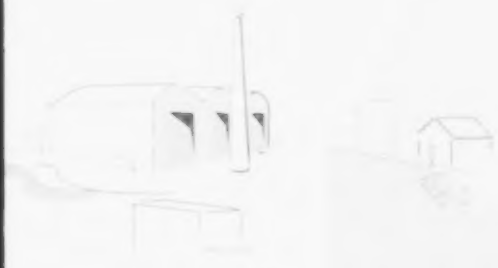
- brownfield
- business-improvement area
- civic centre
- commercial area
- downtown core or main street
- higher, more effective density
- infill
- nodal
- town centre
- transit oriented

By itself, compact planning does not fulfil all the economic needs of local governments. Focusing on brownfields restoration in conjunction with other planning and development strategies can, however, contribute to stabilizing and enhancing municipal property tax revenues.

When that occurs, municipalities can choose how to accommodate the demands that arise with increasing population pressures. These demands include housing, social and cultural services and amenities, transportation, energy and communication networks, water and sewer infrastructure and commercial and retail activities.

Having choices means municipalities can be influential in developing communities on the basis of their unique strengths, needs and preferences.

**Imagine the alternatives...**



# A Framework For Brownfields Redevelopment

**Promote** the idea internally and externally

**Commit** to developing a brownfields strategy

**Build** public support for a brownfields strategy

**Develop** new brownfields-related programs

**Implement** and monitor new programs

## Municipal Leadership

Many Ontario municipalities have made brownfields one of their planning and economic development priorities. They are raising the issue and forming partnerships with community groups, developers, architects, land-use and environmental planners and consultants, the legal community and other interested parties. They are doing so to develop strategic and innovative ways to put brownfields back into productive use.

## *Brownfields Statute Law Amendment Act, 2001*

Municipal efforts are being supported through a legislative framework that addresses three key barriers to brownfields cleanup and redevelopment: environmental liability, financing and planning processes.

## Some of the highlights:

The brownfields legislation amended seven Acts:

- *Education Act*
- *Environmental Protection Act*
- *Municipal Act* (now *Municipal Act, 2001*)
- *Municipal Tax Sales Act* (now *Municipal Act, 2001*)
- *Ontario Water Resources Act*
- *Pesticides Act*
- *Planning Act*

(on **October 1, 2004**, Part XV.1 of the *Environment Protection Act* (records-of-site-condition) and section 365.1 of the *Municipal Act, 2001* (tax assistance) are in effect)

## Environmental Liability

This legislation clarifies and limits environmental liability, providing certainty to stakeholders involved in brownfields redevelopment. It puts checks and balances in place to ensure that brownfields are properly assessed for contamination and cleaned up prior to redevelopment. These checks and balances are there to protect human health and the environment. Clear rules are established for the following:

- Limited liability protection from environmental orders for municipalities, secured creditors, receivers, trustees in bankruptcy, fiduciaries and property investigators;
- Limited protection from environmental orders for owners who follow the prescribed site-assessment procedures and file a record-of-site condition stating that a site meets the appropriate standards;

- Quality assurance through mandatory use of certified site-cleanup professionals, mandatory filing of a record-of-site condition to a publicly accessible environmental site registry, acceptance of risk assessments by the Ministry of the Environment and an enhanced auditing process; and
- Site assessment and cleanup standards.

## *A Bold Move in Uncertain Economic Times for Kitchener, Ontario*

*"Every major city has old industrial buildings, vacant and unused. Some are crumbling; others are industrial jewels waiting for redevelopment."*

*Kitchener's Adaptive Re-use Program was developed in 1996 in response to the social, physical and financial problems created by a significant number of abandoned and vacant former industrial and commercial sites in and around the city's downtown. The program involved re-prioritizing: assigning municipal staff to support the program, developing information and marketing programs, reviewing and revising land-use regulations and policies to provide more flexibility and developing financing incentives to encourage private investment. Of the 16 properties in the original program, almost all are at some stage of redevelopment.*

## Planning

Changes to the community-improvement provisions of the *Planning Act* (section 28) are intended for remediating, rehabilitating and redeveloping the existing physical environment to achieve social, economic and environmental goals. Key changes were made to facilitate and speed up redevelopment projects within areas of transition that include brownfields. The key changes:

- Allow municipalities greater flexibility in designating community-improvement project areas and in preparing community-improvement plans to facilitate the cleanup and redevelopment of brownfield properties on an area or site-by-site basis;

- Speed up planning processes by eliminating the need for minister's approval of community-improvement plans that do not involve land and financial-assistance programs;

- Allow municipalities to provide grants and loans to owners and tenants (or their assignees) of brownfield properties to assist with the cost of cleanup; and

- Clarify the definition of a community-improvement project area to provide that community improvement may be undertaken for physical, environmental, social and economic development reasons.

## Financing

To encourage property owners to clean up brownfield sites, there is a financial tool for eligible properties that provides tax assistance to offset all or part of the costs of remediation:

- Municipalities may freeze or cancel the municipal portion of the property tax on contaminated sites, and the Ministry of Finance may match the municipal tax treatment for the education portion of the property tax.

In addition:

- Municipalities have a one-year option to take ownership of land in a failed tax situation. During that year, municipalities can go on the property to conduct environmental site assessments.

### *A Renaissance in the East End of Cornwall, Ontario*

*Cornwall's east end was characterized by vacant industrial sites and a local economy marked by poverty, crime and neglect. In the last six years, however, what's known as Le Village has been experiencing a socio-economic renaissance. This area is now characterized as safe, attractive and economically vibrant – a good place for people to live and work. The credit goes to the area residents, the religious community, businesses and the city, led by a grassroots organization called Groupe Renaissance Group. Through a bottom-up approach, community cooperation and several partnerships, the old cotton-mill complex and its surrounding residential and business areas are being repaired, restored and redeveloped.*

# Getting Started

## A Community-Improvement Plan Approach

In Ontario, the community-improvement provisions under the *Planning Act* (section 28) provide a beneficial and comprehensive planning framework for brownfield rehabilitation decisions and actions. The framework:

- Addresses property rehabilitation, brownfields cleanup and redevelopment programs;
- Provides for public consultation, which builds public support for municipal rehabilitation projects; and
- Permits planning and financial-assistance programs involving lands, buildings, loans, grants and tax assistance with the approval of the Minister of Municipal Affairs and Housing.

**Did you know . . .**

Municipalities generally use financial incentives for brownfields to encourage restoration where remediation and redevelopment might not otherwise occur.

## Developing Your Own Community-Improvement Plan Program

Developing this type of program, whether done in-house or by consultants, generally requires some basic steps before a plan is approved (either at the municipal level or by the Minister of Municipal Affairs and Housing, if it includes financial-assistance programs).

The approach to developing any community-improvement plan program will depend on local circumstances. For example, is the program brand new or a current one being amended to expand an existing rehabilitation program?

In the following hypothetical program, a three-phase approach illustrates how a program can be developed. Within each phase, steps are suggested to facilitate a smoother process.

Did you know . . .

Early discussions with staff at your local Municipal Services Office (regional offices of the Ministry of Municipal Affairs and Housing) can help you with your community-improvement planning.

## What Can Municipalities Do Under Section 28?

- acquire, hold, clear or grade land for community-improvement purposes;
- construct, repair, rehabilitate or improve buildings on land acquired or held by the municipality;
- sell, lease or dispose of lands and buildings acquired or held by the municipality;
- give loans and grants to owners, tenants and their assignees for rehabilitation purposes;
- provide tax assistance by freezing or cancelling the municipal portion of the property tax on eligible properties for remediation purposes; and
- issue debentures with the approval of the Ontario Municipal Board.

# A COMMUNITY - IMPROV

## I. Program Foundation

**This first phase is critical.** Once a municipality has decided that it might want to embark on a community-improvement plan approach, it needs to establish the basis of its brownfields program. Here are some key steps that municipal staff might follow:

| | |
|---|---|
| **Identify the need** | for community improvement - this includes your vision, targeted brownfield area or areas, goals and objectives and a review of the costs and benefits before committing to a program. |
| **Report to council for direction** | on designating the community–improvement project area by bylaw and developing your policies. |
| **Establish a mechanism for garnering public support** | to faciliate the process and avoid an Ontario Municipal Board hearing. |

# EMENT PLAN APPROACH

**Do your background research and analysis**

to provide the foundation and rationale for municipal community-improvement actions:

- analyse planning, land use, environmental and other policies and requirements that apply to the project area - for example, does your official plan contain community-improvement related provisions as required by subsection 28(2) of the *Planning Act*?;
- analyse the physical, social and economic characteristics in the identified project area, including environmental and historic property information; and
- analyse municipal resources and administrative requirements as well as capacity for implementing a program.

**Report back to council for authorization**

to designate your project area through a municipal bylaw.

**Draft your community-improvement plan**

in terms of goals – then develop municipal strategies, actions and, if appropriate, brownfields-related land and financial-assistance programs. Your plan may include important program details such as:

- program goals
- program duration
- eligibility criteria
- payment of financial assistance
- application process
- general program administration information
- agreement requirements

# A COMMUNITY - IMPROVEMENT PLAN APPROACH

## II. Legislative Process

Under section 28 of the *Planning Act*, a community-improvement plan requires a formal public consultation process. Here are some key steps:

**Schedule and hold the public meeting** according to the legislative requirements.

**Finalize your plan policies** on the basis of public input and information received.

**Forward the finalized plan to council** to obtain funding commitment and for adoption.

**Forward the adopted plan** with financial-assistance programs to the Minister of Municipal Affairs and Housing for a decision. The Minister may refuse, modify or approve your plan.



## III. Implementation

Your community-improvement plan has been approved and there are no appeals to the Ontario Municipal Board. You are now ready to start. Here are some key steps:

**Implement and administer programs** for each financial-assistance program. Think of your role as a facilitator of your community-improvement goals.

**Evaluate and approve applications** for financial assistance and where applicable, enter into agreements with eligible applicants.

**Implement ongoing monitoring and evaluation procedures** to put your programs into action.

**Review each program** periodically to determine whether municipal goals are being achieved and whether modifications are necessary.

# Appendix:

# Brownfields Case Studies

Municipalities have begun calculating the risks of brownfields redevelopment. They are also finding ways of using their taxpayers' dollars to create new prospects and revenue for further socio-economic development. Their planning and development strategies vary, but their decision-making is driven by a common desire to positively affect the physical form, environment, economic and social character of their communities.

# Broadcast Lane
## Toronto, Ontario

**Project Significance**
Innovative residential intensification within a heritage neighbourhood

**Developer**
Royal Dundas Developments

**Location**
31 Broadcast Lane

**Site Area**
0.20 acres (0.08 hectares)

**Proposed Use**
Residential

**Approvals**
Minor variances
Site plan

## Site Condition
- Soil contamination associated with automotive garage (gas and oil)

## Cleanup
- Removal of existing oil tanks and backfill

## Costs
- Not available

## Benefits
- Removal of a non-conforming use
- Creation of high-quality, three-story freehold townhouses
- Increased sense of ownership and public safety (reinforced by residential construction along laneway)
- Increased tax revenues

## Reasons for Success
- Public participation and support
- Support of the local councillor and city staff
- Additional housing compatible with neighbourhood in size and price
- Efficient use of a small space
- Unassertive, modern design and open-plan layouts integrate well with surrounding neighbourhood

**For More Information**
Margaret Zalewski, Principal
Studio Linea Architect
Richmond Hill, Ontario
Phone: 905-770-0223
Fax: 905-884-5961

# City-Core Revitalization
## Thorold, Ontario

### Project Significance
Public-private partnership assists downtown revitalization and the retention and enhancement of heritage buildings as part of the project

### Developer
Keefer Developments Ltd.

### Location
Downtown Thorold

### Site Area
16 acres (6.5 hectares)

### Proposed Uses
Warehouse, retail and office, conference facility, parking and green space (gateway, walking trails, interpretive park)

### Approvals
Official-plan amendment
Zoning-bylaw amendment
Community-improvement plan with financial-assistance program
Land severances
Agreement on title for compliance with Ministry of the Environment guidelines

### For More Information
Adele Arbour, City Planner
City of Thorold
Thorold, Ontario
Phone: 905-227-6613 ext. 245
Fax: 905-227-8137

Ontario

## Site Condition
- Contaminants associated with paper manufacturing and landfill operations include methane, polycyclic aromatic hydrocarbons, copper and lead
- Asbestos-containing materials in the paper mill

## Cleanup
- Removal and proper disposal of asbestos-containing materials and contaminated soil
- Ongoing monitoring of groundwater

## Costs
- Estimated Phase I and II environmental site-assessment costs: $100,000
- Cleanup costs: not available
- Estimated site-improvement costs: $7 million

## Benefits
- Effective use of existing infrastructure
- Significant job creation (400 plus)
- Economic spin-off estimated at $6 million per year
- Long-term tax-base stability and economic development
- Restoration of historical structures
- Removal of downtown eyesore

## Reasons for Success
- Proactive municipal approach
- Community and upper-tier government support (Region of Niagara)
- Municipal tax increment-based grant program

# Cooksville Brickworks
## Mississauga, Ontario

### Project Significance
Redevelopment of a former quarry and brick manufacturing operation and potential catalyst for community revitalization

### Developer
Jannock Properties Limited

### Location
Northeast corner of Mavis Road and Dundas Street
Cooksville

### Site Area
180 acres (72.8 hectares)

### Proposed Uses
Residential, retail, schools and parks

### Approvals
Official-plan amendment
Zoning-bylaw amendment

### For More Information
Mitchell Fasken
Jannock Properties Limited
Mississauga, Ontario
Phone: 905-821-4464
Fax: 905-821-1853

## Site Condition
- Hot spots associated with fly ash fill and random backfilling
- Contaminants include lead, zinc, copper, boron and petroleum

## Cleanup
- Generic and site-specific risk assessment
- Various techniques to deal with impaired soil and fly ash, including recycling, removal and disposal, land farming of fuel impaired soils, blending and selective placement

## Costs
- Estimated cleanup costs: $15 million
- Estimated redevelopment costs: $30 million (decommissioning, grading and servicing)

## Benefits
- New employment opportunities
- A 40-acre community park
- Additional housing (2,500 units)
- Increased tax revenues (to $5 million from $.5 million)

## Reasons for Success
- Redevelopment and proposed uses are compatible with official-plan policies and market demand
- Early consultation with the municipality
- Municipal and community support
- Effective project management by the management team and environmental consultants

# 51 Division - Toronto Police Service

**Toronto, Ontario**

### Project Significance
Innovative reuse of a heritage building and potential catalyst for rejuvenating the surrounding neighbourhood

### Developer
Toronto Police Service and City of Toronto

### Location
Northeast corner of Parliament and Front Streets

### Site Area
2.2 acres (0.9 hectares)

### Proposed Use
Police station

### Approvals
None required

## Site Condition
- Heavy metals associated with a gas purification plant
- Extensive soil contamination
- Asbestos and lead paint in the building

## Cleanup
- Phase II environmental site assessment
- Encapsulation of land (no below-ground structures)
- Subterranean venting

## Costs
- Estimated cleanup costs: $1.4 - $1.5 million
- Estimated redevelopment costs: $20.2 million

## Benefits
- Eastward extension of the St. Lawrence neighbourhood
- Public outdoor space and a private courtyard will help integrate the neighbourhood
- Functional needs of 51 Division will be met
- Police station presence is expected to increase safety in the area
- Restoration of historic building will enhance the streetscape

## Reasons for Success
- Land-use designation and zoning were in place
- Public support and participation in the redesign of the project

**For More Information**
Michael D. Ellis, Manager
Toronto Police Service
Toronto, Ontario
Phone: 416-808-7951
Fax: 416-808-8035

# Jane Parker Square
## Toronto, Ontario

### Project Significance
Development on the original Jane Parker Bakery site includes affordable housing

### Developer
Stafford Homes Ltd.

### Location
135 Laughton Avenue

### Site Area
4 acres (1.6 hectares)

### Proposed Use
Residential (119 units: 37 semi-detached, 82 duplex)

### Approvals
Zoning-bylaw amendment
Part-lot control exemption bylaw
Development agreement with the city

### For More Information
Gary Goldman
Stafford Homes Ltd.
Toronto, Ontario
Phone: 416-461-6100
Fax: 416-461-2743

## Site Condition
- Traces of asbestos, formaldehyde foam insulation and PCBs

## Cleanup
- Extensive studies and remediation performed by the previous landowner

## Costs
- Estimated total project cost: $24 million

## Benefits
- Stabilizes an older part of the community and allows for reinvestment
- Removal of neighbourhood eyesore
- Additional housing (70 per cent affordable units)
- Increased tax revenue
- Increased property values for adjacent property owners
- Land used more effectively

## Reasons for Success
- Land-use designation was already in place
- Site cleaned up before transfer of ownership
- Close to transit, schools, parks and commercial areas
- Community and municipal support
- Home designs are compatible with existing housing
- Market demands for affordable housing near employment were met

# Kaufman Footwear Building
## Kitchener, Ontario

**Project Significance**
Reuse of a heritage building (circa 1908, early industrial modernism architecture) that forms part of the community's industrial legacy

**Developer**
410 King Properties Ltd. (joint venture between Kimshaw Holdings and Andrin Ltd.)

**Location**
410 King Street East

**Site Area**
3.5 acres (1.4 hectares)

**Proposed Uses**
Commercial (professional offices) and potential for residential units

**Approvals**
Site plan may be required

**For More Information**
Terry Boutilier
Senior Planner (Special Projects)
City of Kitchener
Kitchener, Ontario
Phone: 519-741-2303
Fax: 519-741-2722

## Site Condition
- Several on-site areas were remediated. The main hot spot is a former underground storage tank which held naptha (a component of glue used to manufacture footwear)

## Cleanup
- Generic and site-specific risk assessment
- Multi-phase extraction of naptha (pumping station to be located within an on-site structure)
- Removal of lead-based paint from the main building

## Costs
- Not available

## Benefits
- Increased tax revenues (potentially five to eight times the current assessment)
- Increased office space and downtown employment
- Visually enhanced streetscape
- Maintenance of architectural integrity
- Preservation of a community landmark and "gateway" to downtown

## Reasons for Success
- Excellent downtown location
- Land-use designation and zoning already in place
- Minimal interior and exterior work required
- Parking and lighting already available on site
- About $1.5 million in financial incentives through the city's Adaptive Reuse Program (1996)

# Lacroix 300 Business Park
## Chatham-Kent, Ontario

**Project Significance**
Ideal central location for tenants who provide specific types of services (courier, call center, auto service and restaurant)

**Developer**
HVM Holdings Inc.

**Location**
300 Lacroix Street

**Site Area**
3.25 acres (1.3 hectares)

**Proposed Uses**
Multiple-use commercial plaza with additional uses that include a machine shop, chiropractic office, tool die shop and graphic design business

**Approvals**
Demolition permit
Renovation permit
Additional zoning allowances

**For More Information**
Henry Van Minnen
HVM Holdings Inc.
Chatham, Ontario
Phone: 519-352-9629

## Site Condition
- Vacant and neglected warehouse (more than 15 years)

## Cleanup
- Removed 40,000 sq. ft. of existing structure

## Costs
- Estimated cleanup costs: $150,000
- Estimated redevelopment costs: $3 million

## Benefits
- Increased tax revenues and employment
- Effective use of existing infrastructure
- Visually enhanced streetscape
- Contributes to community vitality

## Reasons for Success
- Developer's vision and willingness to undertake risks
- Good project management
- Standardized materials used to reduce construction costs
- Central location and ease of access
- Good working relationship between the developer and the municipal planning department
- Municipal Economic Development Services program (brought in new businesses and a large-scale tenant)
- Full leasing prior to completion of construction

# LIUNA Station
## Hamilton, Ontario

### Project Significance
Retention and enhancement of a former railway station, designated as a heritage "class-A" structure and a heritage railway

### Developer
Labourers International Union of North America (LIUNA)

### Location
360 James Street North

### Site Area
4 acres (1.6 hectares)

### Proposed Uses
Banquet center and commercial offices

### Approvals
Zoning-bylaw amendment
Site plan

## Site Condition
- Hot spot contamination along the railway tracks
- Diesel and petroleum remnants

## Cleanup
- Soil removal and off-site disposal

## Costs
- Acquisition and cleanup costs: $6.5 million

## Benefits
- Restoration of an historically significant property
- Additional downtown conference and office facilities
- Significant step towards neighbourhood regeneration
- Additional public park space
- Increased tax revenues

## Reasons for Success
- Tremendous redevelopment potential from a structural, heritage and location perspective
- Close to the downtown core
- Owner's willingness to assume remediation and redevelopment risks
- Municipal support

**For More Information**
Sergio Manchia, MCIP, RPP
Planning and Engineering Initiatives Ltd.
Hamilton, Ontario
Phone: 905-546-1010
Fax: 905-546-1011

# London Lane
## Guelph, Ontario

**Project Significance**
Prime residential location at affordable market prices

**Developer**
Reid's Heritage Homes Ltd.

**Location**
240 London Road West

**Site Area**
7.7 acres (3.1 hectares)

**Proposed Use**
Residential (townhomes and semi-detached) and recreational parkland

**Approvals**
Official-plan amendment
Zoning-bylaw amendment
Site plan

**For More Information**
Lex Haga, General Manager
Reid's Heritage Homes Ltd.
Cambridge, Ontario
Phone: 519-658-6656
Fax: 519-654-9746

## Site Condition
- Traces of copper and minor solvents found in hot spots associated with cable and wiring manufacturing
- Subsurface concrete throughout the property

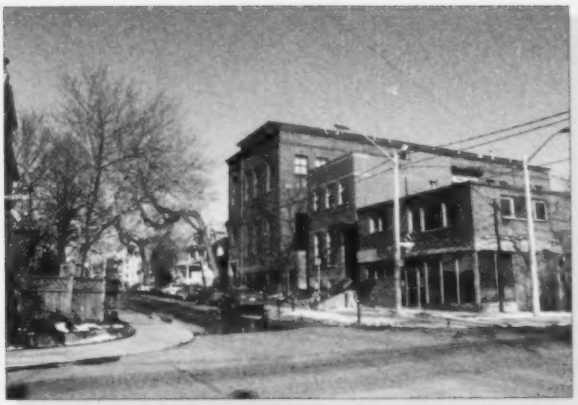
## Cleanup
- Phase I and II environmental site assessments
- Soil removal and off-site disposal
- Crushing, recycling and removal of concrete for off-site use

## Costs
- Estimated cleanup costs: $300,000
- Estimated redevelopment costs: $1 million

## Benefits
- Housing infill blends into residential neighbourhood
- Additional open space
- Landscaped properties visually enhance the area
- Competitive housing options for first-time home buyers
- Efficient use of former vacant land

## Reasons for Success
- Close to downtown and adjacent to proposed rail trail
- Community and municipal support
- Reduced developer risk because remediation was completed before the transfer of ownership
- Lower levies for downtown development
- Design features (i.e. landscaping, site plan) integrated redevelopment into surrounding neighbourhood

# Printers Row
## Toronto, Ontario



### Project Significance
Reuse of an existing building (to maintain architectural character of the streetscape) and conversion of a "vintage architectural gem" into unique living environments

### Developer
Mitchell & Associates

### Location
525 Logan Avenue
Riverdale neighbourhood

### Site Area
0.13 acres (0.05 hectares)

### Proposed Use
Loft-style residential condominiums

### Approvals
Minor variances
Site plan

### For More Information
Robert Mitchell
Mitchell & Associates
Toronto, Ontario
Phone: 416-698-7174

## Site Condition
- Clean

## Cleanup
- Phase I and Phase II environmental site assessment - cleanup not required

## Costs
- Not available

## Benefits
- Increased tax revenues
- Additional infill residential housing
- More efficient use of existing infrastructure and services
- Preserved original 1911 building designed by W.F. Carmichael, Architect, for Bell Telephone's world headquarters
- Perceived brownfield converted into a compatible use within a residential area

## Reasons for Success
- High demand housing units created by maximizing the space and light offered by the existing structure
- Holistic design and management process involving the existing structure, its external environment, planning and code constraints, including a design by "co-operative thought" process with buyers
- Streetscape gap filled by developing the adjacent parking lot into single-dwelling loft-style residence

# Queens Garden
## Hamilton, Ontario

### Project Significance
Partnerships were key to the timely conversion of a former wire factory into a long-term care facility

### Developer
Labourers International Union of North America (LIUNA)

### Location
80 Queen Street North

### Site Area
2 acres (0.8 hectares)

### Proposed Uses
Combined long-term care facility (128 beds), daycare facility and parkette

### Approvals
Official-plan amendment
Zoning-bylaw amendment

### For More Information
Sergio Manchia, MCIP, RPP
Planning and Engineering Initiatives Ltd.
Hamilton, Ontario
Phone: 905-546-1010
Fax: 905-546-1011

## Site Condition
- Traces of heavy metals throughout the property

## Cleanup
- Phase II environmental site assessment
- Soil remediation

## Costs
- Estimated cleanup costs: $1.2 million
- Estimated redevelopment costs: $15 million

## Benefits
- Removal of community eyesore
- Cleaner, safer and healthier environment
- Improved aesthetic quality of area
- Increased tax revenues
- New use was found for surplus municipal property
- Downtown location for a long-term-care facility

## Reasons for Success
- Neighbourhood support
- Municipality, owner and Ministry of Health and Long-Term Care built effective partnership
- Municipality agreed to pay 50 per cent of the initial $1.2 million cleanup costs

# Seigel's Shoe Building
## London, Ontario

**Project Significance**
Adaptive reuse of a historically significant commercial building for rental accommodation

**Developer**
Spriet Associates

**Location**
330 Clarence Street

**Site Area**
0.10 acres (0.04 hectares)

**Proposed Use**
32 rental residential units

**Approvals**
Zoning-bylaw amendment

## Site Condition
- Vacant commercial heritage building required façade cleaning, repair and building upgrades

## Cleanup
- Installation of new windows, doors, masonry and steel fire stairs; sprinkler system; thermal and sound-proofing insulation; heating, ventilation and air-conditioning

## Costs
- Purchase price: $295,000
- Redevelopment costs: about $955,000 plus a community-improvement plan 10-year downtown rehabilitation grant for $103,760 and a $30,000 interest-free façade restoration loan to the developer

## Benefits
- Contributes to downtown revitalization
- Additional rental housing units
- Increased tax revenues
- Designation and conservation of a heritage building

## Reasons for Success
- Municipal policies and regulations that encourage downtown residential development
- Developer committed to rehabilitating a heritage building
- Public-private partnerships possible through municipal financial-assistance programs

**For More Information**
City of London
Planning and Development Department
London, Ontario
Phone: 519-661-4980
Fax: 519-661-5397

# St. Andrews Mill

## Fergus, Ontario

### Project Significance
Heritage preservation of buildings that are part of an 1853 grain mill site beside the Grand River

### Developer
Vista Homes

### Location
Site is bisected by St. Andrew Street East and bounded by Scotland, Gartshore, Herrick and St. Patrick Streets and the Grand River

### Site Area
3.8 acres (1.5 hectares)

### Proposed Use
Residential and micro hydro station

### Approvals
Official-plan amendment
Zoning-bylaw amendment
Site plan

### For More Information
Murray Koebel, President
Vista Homes
Downsview, Ontario
Phone: 416-663-0330
Fax: 416-663-8093

Brett Salmon, Senior Planner
Township of Centre Wellington
Elora, Ontario
Phone: 519-846-9691
Fax: 519-846-2190

Ontario

## Site Condition
- Little or no significant soil contamination

## Cleanup
- Cardboard boxes, wooden grain shutes, 10 tons of drive shafts and cast iron wheels, concrete block buildings and two-storey bin filled with grain husks

## Costs
- Estimated cost savings through recycling and resale of surface debris: $30,000
- Estimated redevelopment cost: $12 million

## Benefits
- 67 new housing units
- Downtown revitalization and increased community environmental awareness
- Preservation and reuse of historic buildings
- Increased tax revenues and employment (2.5 jobs/unit)

## Reasons for Success
- Project's visual attractiveness
- Infill development
- Good working relationship with the Local Architectural Conservation Advisory Committee and Dufferin County Museum and the Grand River Conservation Authority
- Municipal and community support

# Toronto Hydro Service Centre
**Toronto, Ontario**

### Project Significance
Restoration of contaminated waterfront land using a risk-assessment-based cleanup

### Developer
City of Toronto Economic Development Corporation (TEDCO) in partnership with Shell Canada and Toronto Hydro

### Location
500 Commissioners Street
Toronto Port Lands area

### Site Area
18 acres (7.3 hectares)

### Current Use
Main Toronto Hydro Service facility

### Approvals
None required

### For More Information
Jeffrey Steiner, President and CEO
Bill Jackman, Vice-President, Real Estate
Hon Lu, Environmental Planner and Engineer
TEDCO
Toronto, Ontario
Phone: 416-214-4640
Fax: 416-214-4660

## Site Condition
- Principle contaminants included fuels, lube oils, pesticides and traces of arsenic, lead, zinc and copper

## Cleanup
- Removal of 55,000 tonnes of contaminated soil
- Low-temperature thermal desorption treatment for 22 per cent of soils (returned to site)
- Gas collection system under the new building to collect and dissipate combustible gasses
- Shell Canada to monitor environmental site condition

## Costs
- Estimated total construction costs: $25 million
- Estimated cleanup costs: $9 million (including pre-planning, engineering, demolition, site remediation)

## Benefits
- Cleanup and construction employment plus Toronto Hydro employment
- Increased tax revenue (to $2.5 million from $.5 million)

## Reasons for Success
- Strong working relationship with the city and the Ministry of the Environment
- Proactive environmental management by developers
- Innovative cleanup methods reduced remediation cost
- Efficient cleanup and redevelopment (2.5 years total)
- Extensive public consultation program

# The Waterfront Project
## Parry Sound, Ontario

**Project Significance**
Catalyst for future waterfront development

**Developer**
Town of Parry Sound

**Location**
Part of Bob's Island in Georgian Bay

**Site Area**
5.2 acres (2.1 hectares)

**Proposed Use**
24,000-square-foot performing arts and entertainment centre

**Approvals**
Zoning-bylaw amendment
Department of Fisheries and Oceans
Ministry of Natural Resources
Environmental assessment for
Heritage Canada and FedNor (federal government program)

**For More Information**
Lynn Middaugh, Economic Development Project Manager
Town of Parry Sound
Parry Sound, Ontario
Phone: 705-746-2101
Fax: 705-746-7461

## Site Condition
- Petroleum hydrocarbons and wood debris associated with bulk fuel storage and lumber mill operations

## Cleanup
- Generic approach
- Soil removal and off-site disposal

## Costs
- Estimated land cost: $225,000 (1986)
- Estimated cost of environmental assessment studies: $59,000
- Estimated cleanup cost: $300,000
- Facility cost: $12 million

## Benefits
- Site cleaned up and redeveloped
- Employment from both construction and operation of new facilities
- Year-round tourist attraction will strengthen the area's tourism economy

## Reasons for Success
- Project supports town's waterfront vision and development plan
- Proactive council commitment
- Strong local volunteer support
- Cultural funding partnership with federal, provincial and local governments

# The Weave Shed

## Cornwall, Ontario

### Project Significance

First adaptive reuse of a former textile mill in Cornwall and strong ongoing partnerships between private and government sectors

### Developer

Cornwall Warehousing Ltd.

### Location

1-3 McConnell Avenue and
709 Cotton Mill Street
Cotton Mill District

### Site Area

2.6 acres (1.0 hectare)

### Proposed Uses

Commercial, office and theatre

### Approvals

Site plan
Site-plan amendment
Building permits

### For More Information

Lisa Kaneb, Manager
The Cotton Mill Corporation
Phone: 613-933-1003
Fax: 613-938-9772

## Site Condition

- Buried steel tanks and old cement foundations
- Building required roof and façade repairs and cleaning

## Cleanup

- Disposal of steel tanks and cement foundations

## Costs

- $3,000 per window replacement; $7 per square foot for roof replacement; $2,000 per interior beam replacement; variable costs per square foot for brickwork, based on brick condition and matching them in patched areas
- New heating, lighting, electrical and plumbing systems (excluding tenants' custom requirements)

## Benefits

- Increased tax revenues
- Conservation and reuse of heritage building
- Catalyst for further redevelopment
- Cleaner, safer and healthier environment
- Enhanced visual attractiveness of streetscape and marketability of new commercial space

## Reasons for Success

- Area residents and municipal support
- Developer is committed to phased-in restoration and renovation of space
- Stable client base was sought to lease properties
- Conserved architectural and historic uniqueness of area

# Wellington Square

## Cambridge, Ontario

### Project Significance
Redevelopment of a former foundry site now links surrounding mature neighbourhood with the downtown core

### Developer
First Suburban Homes

### Location
Wellington and Bruce Streets
Galt City Centre

### Site Area
6.7 acres (2.7 hectares)

### Proposed Use
Residential (254 units, townhouses and apartments)

### Approvals
Plan of subdivision
Zoning-bylaw amendment
Site plan


### For More Information
April Souwand, Senior
Environmental Planner
City of Cambridge
Cambridge, Ontario
Phone: 519-740-4650 ext. 4601
Fax: 519-622-6184

## Site Condition
- Contaminated soil and foundry sands

## Cleanup
- Excavation and disposal of contaminated soils
- Recycling of concrete and asphalt

## Costs
- Estimated cleanup costs: $2 million
- Estimated redevelopment costs: Not available

## Benefits
- Revitalized downtown core through new housing and increased population
- Increased tax revenues to $345,000 (full build out) from approximately $52,000 (vacant land)
- Increased visual attractiveness of the neighbourhood
- Efficient use of former vacant property

## Reasons for Success
- Strong municipal support
- Municipal financial incentives per housing unit provided to developers through the city's community-improvement plan financial-assistance programs for restoration, rebuilding and rejuvenation
- Deferred tax increases to purchasers

# For more information

## MUNICIPAL SERVICES OFFICES

For information and assistance, contact one of the Ministry of Municipal Affairs and Housing's five Municipal Services Offices:

### Central
777 Bay Street, 2nd floor, Toronto M5G 2E5
General Inquiry: (416) 585-6226
Toll Free: 1-800-668-0230 Fax: (416) 585-6882

### Southwest
659 Exeter Road, 2nd floor, London N6E 1L3
General Inquiry: (519) 873-4020
Toll Free: 1-800-265-4736 Fax (519) 873-4018

### East
8 Estate Lane, Rockwood House, Kingston K7M 9A8
General Inquiry: (613) 548-4304
Toll Free: 1-800-267-9438 Fax: (613) 548-6822

### Northeast
159 Cedar Street, Suite 401, Sudbury P3E 6A5
General Inquiry: (705) 564-0120
Toll Free: 1-800-461-1193 Fax: (705) 564-6863

### Northwest
435 James Street South, Suite 223, Thunder Bay P7E 6S7
General Inquiry: (807) 475-1651
Toll Free: 1-800-465-5027 Fax: (807) 475-1196

### Ministry of the Environment
For cleanup of contaminated site information and assistance, call the Central Region Office at
(416) 326-6700 or
1-800-810-8048 (toll free)

ISBN 0-7794-6378-1
© Queen's Printer for Ontario, 2004

Disponible en français
*Les friches contaminées en vedette II... une foule de possibilités tout près de chez vous*

*Paid for by the Government of Ontario*

Ontario

***Building Strong Communities***

Ontario

# Les friches contaminées en vedette II

*...une foule de possibilités tout près de chez vous*

***Édifier des collectivités fortes***

## Avis important aux lectrices et lecteurs

*Le ministère des Affaires municipales et du Logement a produit le présent document, en vue d'aider les municipalités à se faire une meilleure idée des différentes façons dont elles peuvent aborder le réaménagement des friches contaminées, selon leurs objectifs de développement économique. Ce document aborde des questions complexes de façon très sommaire et se réfère à des textes de loi, des pratiques et des projets sujets à modification. Les projets donnés en exemple dans ce document sont de nature très spécifique et reflètent les avis du personnel administratif, des professionnels et des juristes qui y ont participé. Il appartient aux municipalités de prendre localement les décisions qui s'imposent, notamment en matière de conformité aux lois ou règlements en vigueur. La lecture du présent manuel ne doit donc aucunement remplacer la consultation des professionnels, juristes ou autres, compétents dans un domaine particulier. Nous recommandons aux municipalités de se procurer des conseils juridiques ou professionnels indépendants au moment d'élaborer ou d'évaluer leurs propres programmes d'aménagement ou d'incitation financière.*

*Les personnes qui se servent du présent document assument la pleine et entière responsabilité de l'usage qui en est fait. Le ministère n'accepte aucune responsabilité légale quant au contenu du présent document ou aux conséquences possibles, notamment une responsabilité directe ou indirecte, découlant de son utilisation.*

*Produit par la Direction des services provinciaux pour l'aménagement et l'environnement*
*Ministère des Affaires municipales et du Logement*
*777, rue Bay, 14e étage*
*Toronto (Ontario) M5G 2E5*
*www.mah.gov.on.ca*

*Été 2004*

# Table des matières

**Introduction** ..... 1

**Le raisonnement à la base du réaménagement des friches industrielles et commerciales**

Les enjeux économiques ..... 2
Les enjeux environnementaux ..... 3
Les enjeux sociaux ..... 3

**Révision des stratégies de planification et d'aménagement**

L'urbanisation de l'Ontario ..... 4
L'évolution des schémas d'aménagement ..... 5
Les solutions en matière d'aménagement ..... 6
Imaginez les choix ..... 7

**Cadre d'action pour le réaménagement des friches**

L'initiative vient des municipalités ..... 8
La Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées ..... 8
La responsabilité environnementale ..... 9
L'aménagement du territoire ..... 10
Le financement ..... 11

**Pour commencer**

L'adoption d'un plan d'améliorations communautaires ..... 12
L'adoption de votre propre plan d'améliorations communautaires ..... 13
Les pouvoirs que l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire confère aux municipalités ..... 13
L'établissement du plan ..... 15
Le processus législatif ..... 17
La mise en œuvre ..... 18

**Annexe : Études de cas** ..... 19

## Annexe : Études de cas


Broadcast Lane . . . . . 20
Revitalisation du centre-ville . . . . . 21
Briqueterie de Cooksville . . . . . 22
Division 51 – Service de police de Toronto . . . . . 23
Square Jane Parker . . . . . 24
Fabrique de chaussures Kaufman . . . . . 25
Parc commercial Lacroix 300 . . . . . 26
LIUNA Station . . . . . 27
London Lane . . . . . 28
Printers Row . . . . . 29
Queens Garden . . . . . 30
Fabrique de chaussures Seigel . . . . . 31
St. Andrews Mill . . . . . 32
Centre de service de Toronto Hydro . . . . . 33
The Waterfront Project . . . . . 34
The Weave Shed . . . . . 35
Square Wellington . . . . . 36


**Pour en savoir plus . . . . . Voir la troisième de couverture**

# Introduction

**Les friches sont des terrains autrefois utilisés à des fins industrielles, commerciales, voire institutionnelles :**

- contaminés ou non;
- que l'on trouve un peu partout dans les collectivités urbaines et rurales de l'Ontario;
- situés seuls ou côte à côte;
- souvent à des emplacements privilégiés où il existe déjà des services publics.

En août 2000, le ministère des Affaires municipales et du Logement publiait « Les friches contaminées en vedette », un document dans lequel il vante les avantages que le réaménagement d'anciens terrains industriels et commerciaux, qualifiés de friches, peut présenter pour une collectivité. Ce document propose aussi une série d'outils relatifs au financement, à la responsabilité environnementale et à la planification, susceptibles d'aider les municipalités dans leurs activités de planification et de réaménagement.

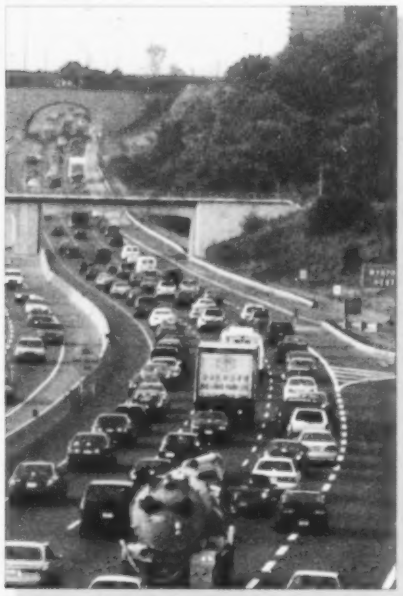
La publication de ce document a engendré, à l'échelle de la province, un dialogue sur les friches industrielles et commerciales. Ces friches occupent désormais une place intéressante dans la collectivité, une place qui peut s'inscrire dans un cadre économique municipal plus vaste relatif à la remise en état ou la restauration et la réutilisation de terrains et de bâtiments. Ce dialogue se poursuit.

La réutilisation productive des friches industrielles et commerciales constitue une stratégie de développement plus pertinente que jamais. Les municipalités ontariennes sont à la recherche de moyens de stimuler et de renforcer leurs économies, malgré les pressions que la croissance leur fait subir et l'insuffisance des ressources dont elles disposent pour y faire face.

Il est entendu que la croissance économique, alimentée par la construction en périphérie des municipalités, ne reflète pas les solutions envisageables en matière de planification et d'aménagement du territoire pour faire aux pressions de la croissance en général. De ce fait, les municipalités révisent leurs stratégies : elles sont aujourd'hui nombreuses à se tourner vers leurs quartiers centraux et à évaluer le potentiel des terrains et des immeubles que d'anciennes activités ont endommagés et qui sont laissés à l'abandon.

Tirer profit des possibilités liées au réaménagement des friches industrielles et commerciales suppose en effet de la part des municipalité une révision de leurs hypothèses et de leurs stratégies en matière de planification et d'aménagement du territoire. Ce faisant, leur viabilité économique s'en trouve améliorée, avec pour répercussion qu'elles sont mieux à même de faire face à leurs besoins et à leurs priorités présentes et futures.

# Le raisonnement à la base du réaménagement des friches industrielles et commerciales



Le réaménagement des friches industrielles ou commerciales es parfois compliqué. L'assainissement de terrains qui sont contaminé ou soupçonnés de l'être implique une gestion attentive des risque et l'adoption d'un rôle de leadership par la municipalité concernée Il s'accompagne aussi de difficultés qui d'ordinaire ne se présenten pas lorsqu'il est question d'aménager des terrains jusque là inutilisés notamment en ce qui a trait à l'évaluation environnementale et a financement des coûts de nettoyage et autres. **Pourquoi une municipalit se donnerait elle tout ce trouble?**

## Les enjeux économiques

Les friches industrielles et commerciales sont souvent situées a cœur des municipalités, sur des emplacements stratégiques, près d voies fluviales ou d'autres réseaux de transport. Il s'agit de vestige d'une époque où l'économie ontarienne était fondée sur des industrie primaires, autrement dit sur la transformation de ses richesse naturelles.

Qu'elles aient autrefois hébergé des entrepôts, des aciéries de moulage des usines de textile, des immeubles commerciaux ou encore des atelier de réparation d'automobiles ou de chemins de fer, leur abandon s traduit par une perte au niveau des recettes fiscales et des emplois.

En Ontario, l'impôt foncier payable sur les biens fonds vacants es calculé à un taux bien moindre que celui des biens fonds occupés. Faut d'être réaménagées, les friches industrielles et commerciales réduisen l'assiette d'imposition locale.

Qui plus est, la détérioration de ces friches risque d'entraîner le déclin de tout le quartier alentour, vu que les entreprises et les résident installés à proximité ont tendance à déménager vers d'autres quartier considérés plus sécuritaires, plus propres et plus prospères. Lorsque ce départs ne sont pas compensés par un nombre comparable d'arrivées les recettes fiscales de la municipalité en décroissent d'autant plus.

### Le saviez-vous?

Les coûts annuels liés à la congestion auxquels les entreprises de la région du grand Toronto sont confrontées pourraient atteindre 3 milliards de dollars, soit 1,3 pour 100 du PIB régional.

***Source :*** *A Strategy for Rail-Based Transit in the GTA,* Toronto Board of Trade, 2001.

Les répercussions négatives sur les recettes municipales sont pires encore si les résidents et les entreprises quittent le cœur d'une municipalité pour s'installer sur des terrains vierges en périphérie de celle ci, car un tel exode oblige à des aménagements indispensables d'infrastructure et de services.

## Les enjeux environnementaux

Selon leur affectation antérieure, les anciens biens fonds industriels ou commerciaux inoccupés et délabrés peuvent présenter de sérieux risques pour la santé et la sécurité. Ils constituent un danger pour la salubrité de l'eau, de l'air et du sol s'ils sont contaminés, en raison de l'échappement réel ou potentiel de matières dangereuses et même s'ils ne le sont pas, du simple fait de leur détérioration et de ce qui s'ensuit de décombres et de débris.

Les rues sur lesquelles se trouvent des friches industrielles ou commerciales rebutent aussi bien les entreprises que les résidents. La détérioration se propage comme la gangrène. Faute d'un réaménagement de ces friches, les nouvelles constructions vont plutôt se faire sur des terrains vierges. Cet état de fait peut mener à des décisions en matière d'utilisation du sol qui risquent de nuire davantage encore à l'environnement.

## Les enjeux sociaux

Lorsque des rues et des quartiers entiers se détériorent, des zones auparavant animées, riches en industries et en commerces, dépérissent inexorablement. Elles n'ont plus l'ombre de leur cachet ni de leur cohésion sociale d'antan, et même leur rattachement physique et social au reste de la collectivité finit par disparaître.

Les entreprises et les résidents s'en vont, laissant en souvenir des terrains et des bâtiments insalubres qui se délabrent aux côtés d'une population locale qui a souvent le plus grand besoin de services sociaux, sanitaires et communautaires, et aussi de logements abordables. Cette relativement forte demande de programmes et de services, associée à une baisse des recettes de l'impôt foncier, draine les ressources des municipalités et leur cause des problèmes budgétaires.

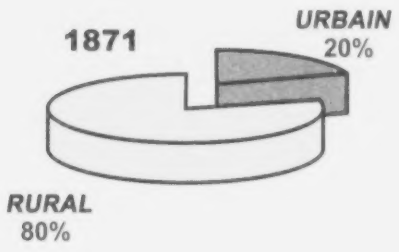
### Le saviez-vous?

Les lotissements à vocation unique, disséminés en zone périurbaine, émettent près de trois fois plus de gaz à effet de serre par ménage que les quartiers à vocations multiples plus densément peuplés situés près des centre villes.

L'aménagement de quartiers à vocations multiples et relativement forte densité, conçus pour faciliter la circulation à pied, réduit l'émission de gaz à effet de serre de 24 à 50 pour 100.

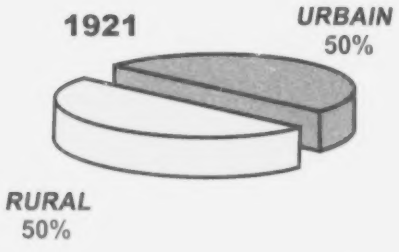
***Source** : Émissions de gaz à effet de serre du transport urbain. Instrument d'évaluation de la durabilité des quartiers.* Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2000.

# Révision des stratégies de planification et d'aménagement

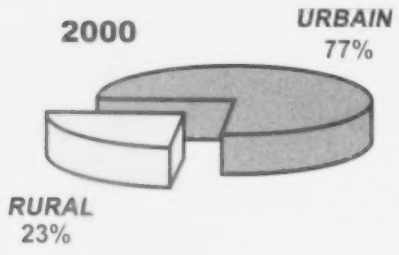


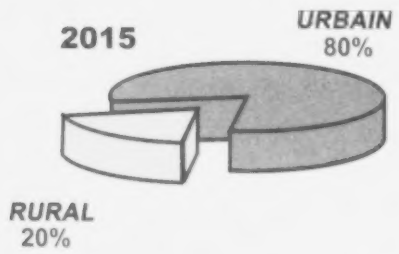

## L'urbanisation de l'Ontario

En 1871, à peine 20 pour 100 des Canadiennes et des Canadiens vivaient dans des zones urbaines. C'est dans les années 1920 que la population urbaine a commencé à l'emporter en nombre sur la population rurale. Aujourd'hui, environ 80 pour 100 de la population du Canada est regroupée dans les centres urbains. L'urbanisation de l'Ontario s'est faite à un rythme similaire.




L'Ontario, qui en 2001 renfermait 38 pour 100 de la population du Canada, compte aujourd'hui une population de 11,9 millions de personnes. On peut s'attendre à ce que ce chiffre grimpe à quelque 14 millions d'ici 2015. Selon les tendances migratoires, le nombre de personnes qui décideront de s'installer dans les centres urbains continuera de croître dans les prochaines décennies : les motifs de leur choix varient, mais incluent souvent la multiplicité des possibilités d'emploi ou d'éducation et l'accès à davantage de services et d'installations.



Source : Statistique Canada, CANSIM

PNUD, Rapport mondial sur le développement humain, 1997

PNUD, Rapport mondial sur le développement humain, 1999

## L'évolution des schémas d'aménagement

En Ontario, la solution pour faire face à la croissance a été d'autoriser des aménagements au delà des zones urbaines existantes, sur des terres encore vierges. La même chose s'est faite ailleurs, partout au monde.

Les administrations locales en ancien Tchécoslovaquie, au Royaume Uni, au Japon, en Allemagne, en Italie ou aux États-Unis, ont toutes vécu une expérience semblable. Comme en Ontario, leurs municipalités ont pris conscience des retombées fiscales, sociales et environnementales de tels schémas d'aménagement avides de ressources, notamment :

- le manque d'espace pour accommoder les nouveaux lotissements;
- la montée en flèche des coûts liés à l'expansion, à l'exploitation, à l'entretien et au remplacement de l'infrastructure et des vastes réseaux de transport;
- la perte de terres agricoles et d'espaces ouverts;
- l'atteinte continue à la qualité de l'environnement naturel, y compris l'air, l'eau et le sol.

Confrontées à ces réalités, les municipalités ontariennes ont désormais recours à des solutions plus variées en matière de planification et d'aménagement.

### Le saviez-vous?

Le réaménagement des friches industrielles ou commerciales a un effet multiplicateur : au Canada, chaque dollar qui y est consacré engendre 3,80 $ de dépenses en activités de production connexes.

***Source :*** *Réhabiliter le passé, Construire l'avenir : une stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada.* Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie, 2003.

### L'apaisement d'une crise sociale et économique à Sesto San Giovanni, en Italie

*Environ 250 hectares (à peu près 618 acres) de terrains industriels excédentaires à la périphérie de Milan sont en passe de devenir l'un des endroits les plus modernes et les plus prometteurs de cette grande ville sur le plan de l'aménagement métropolitain. Au milieu des années 1990, divers intervenants clefs, y compris l'administration locale, la région, la province et les syndicats, avaient convenu d'un plan économique à long terme. Résultat? Une nouvelle identité locale, des possibilités de formation professionnelle pour la population locale, l'aménagement d'espaces de bureaux et la création d'entreprises et d'emplois. En 2000, 13 694 emplois ont été créés dans cette zone par rapport à 5 213 en 1994.*

## Les solutions en matière d'aménagement

Les solutions envisageables en matière d'aménagement communautaire groupé pour éviter le schéma traditionnel d'aménagement expansionniste sont nombreuses. Suivant les priorités locales, l'aménagement groupé peut prendre une ou plusieurs des formes suivantes :

- réaménagement de friches industrielles ou commerciales;
- établissement d'un secteur d'aménagement commercial;
- construction d'un centre municipal;
- aménagement d'une zone commerciale;
- aménagement du centre ville ou de la rue principale;
- amélioration et renforcement de la densité;
- aménagement intercalaire;
- aménagement nodal;
- aménagement d'un centre des affaires;
- aménagement favorisant le transport en commun.

L'aménagement groupé ne peut pas à lui seul satisfaire tous les besoins économiques des administrations locales. Les municipalités peuvent toutefois stabiliser, voire augmenter, les recettes qu'elles tirent de l'impôt foncier en mettant l'accent sur le réaménagement des friches industrielles et commerciales, en conjonction avec d'autres stratégies de planification et d'aménagement.

Lorsqu'elles procèdent de la sorte, les municipalités sont libres de choisir de quelle manière elles veulent faire face aux pressions qu'engendre la croissance démographique, notamment en matière de logement, d'installations ou de services sociaux et culturels, de transport, de réseaux de communication et d'énergie, d'infrastructure d'eau et d'égout ou encore d'activités commerciales, y compris la vente au détail.

Pour les municipalités, avoir des choix en matière d'aménagement signifie qu'elles peuvent influer sur le devenir de leurs collectivités en fonction de leurs besoins, de leur préférences et de leurs atouts particuliers.

**Imaginez les choix...**

# Cadre d'action pour le réaménagement des friches

**Promouvoir** l'idée à l'interne et à l'externe

**S'engager** en faveur d'une stratégie de réaménagement des friches

**Rallier** le public à la stratégie de réaménagement

**Élaborer** de nouveaux programmes liés aux friches

**Exécuter** les nouveaux programmes et faire leur suivi

## L'initiative vient des municipalités

Quantité de municipalités ontariennes ont fait du réaménagement des friches industrielles et commerciales l'une de leurs priorités en matière d'aménagement et de développement économique. Elles soulèvent le sujet et forment des partenariats avec des groupes communautaires, des promoteurs, des architectes, des spécialistes en urbanisme et en planification environnementale, des juristes et d'autres parties intéressées. Elles agissent de la sorte pour trouver des moyens novateurs et pratiques de redonner un rôle utile aux terrains et bâtiments en question.

## La Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées

Les municipalités qui s'efforcent de nettoyer et de réaménager leurs friches industrielles et commerciales sont épaulées par un cadre législatif qui vise à minimiser les trois obstacles clefs à ce type d'activités que sont les processus de planification, de financement et de prise en charge d'un éventuel passif environnemental.

## Quelques faits saillants

La Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées a porté modification de sept autres lois, à savoir :

- *la Loi sur l'éducation,*
- *la Loi sur la protection de l'environnement,*
- *la Loi sur les municipalités (remplacée par la Loi de 2001 sur les municipalités),*
- *la Loi sur les ventes pour impôts municipaux (remplacée par la Loi de 2001 sur les municipalités)*
- *la Loi sur les ressources en eau de l'Ontario,*
- *la Loi sur les pesticides,*
- *la Loi sur l'aménagement du territoire.*

**(La partie XV.1 de la *Loi sur le protection de l'environment* (dossiers de l'état des sites) et l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* (aide fiscale) entreront en vigueur le 1er octobre, 2004)**

## La responsabilité environnementale

Les dispositions législatives en vigueur limitent la responsabilité environnementale des parties intervenant dans le réaménagement des friches industrielles ou commerciales, les assurant au préalable, grâce à des mécanismes de freins et contrepoids, d'une évaluation approfondie et du nettoyage de toute contamination éventuelle. Les mécanismes en question, qui visent à protéger la santé de la population et de l'environnement, établissent des règles claires concernant :

- la responsabilité limitée des municipalités, des créanciers garantis, des séquestres, des syndics de faillite, des fiduciaires comme des personnes qui enquêtent sur un bien fonds et leur mise à l'abri des décrets de protection de l'environnement;

- la protection limitée contre d'éventuels décrets de protection de l'environnement des propriétaires fonciers qui respectent les exigences prescrites en matière d'évaluation des sites et qui déposent un dossier de l'état d'un site confirmant que ce dernier satisfait aux normes applicables;

- l'assurance de la qualité grâce à l'obligation d'avoir recours à des professionnels qualifiés en nettoyage de sites contaminés, de déposer un dossier de l'état d'un site auprès d'un registre environnemental des sites accessible au public, d'accepter les évaluations des risques effectuées par le ministère de l'Environnement et de se soumettre à un processus de vérification comptable approfondie;

- les normes d'évaluation et de nettoyage des sites.

### *Une initiative audacieuse en période d'incertitude économique à Kitchener, en Ontario*

*« On trouve de vieux bâtiments industriels, vacants et inutilisés, dans toutes les grandes villes. Certains tombent en ruine, d'autres sont des joyaux d'architecture qui n'attendent qu'un second souffle pour retrouver toute leur gloire. »*

*En 1996, face aux problèmes sociaux, physiques et financiers engendrés par le nombre important de friches industrielles et commerciales à l'abandon dans son centre ville et alentour, la ville de Kitchener s'est dotée d'un programme spécial, baptisé « Adaptive Re-use Program » dans le but de se fixer de nouvelles priorités en matière d'aménagement, d'affecter du personnel municipal aux activités de réaménagement des friches, de mettre au point des programmes de promotion et d'information, de passer en revue et de modifier ses politiques et règlements municipaux en matière d'utilisation du sol dans l'optique d'une plus grande souplesse et enfin, d'instaurer des incitatifs financiers pour susciter des investissements privés dans ce réaménagement. La quasi-totalité des 16 biens fonds pris en considération lors du lancement du programme en sont aujourd'hui à un stade ou à un autre de leur réaménagement.*

## L'aménagement du territoire

Les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire (article 28) traitant des améliorations communautaires ont été révisées pour favoriser l'assainissement, la réhabilitation et le réaménagement du milieu physique existant en vue de son utilisation à des fins sociales, économiques ou environnementales. Les principales modifications intervenues facilitent et accélèrent les projets de réaménagement dans des zones de transition incluant des friches industrielles ou commerciales. Elles ont pour effet :

- d'accorder une plus grande marge de manœuvre aux municipalités en ce qui a trait à la désignation de zones et à la préparation de plans d'améliorations communautaires visant à faciliter le nettoyage et le réaménagement des friches industrielles et commerciales région par région ou site par site;

- d'accélérer les processus d'aménagement en éliminant la nécessité d'obtenir l'approbation ministérielle des plans d'améliorations communautaires qui ne sont liés à aucun programme d'assistance foncière ou financière;

- d'autoriser les municipalités à accorder des subventions et des prêts aux propriétaires et aux locataires de terrains et de bâtiments situés dans la zone d'améliorations communautaire (ou à leurs cessionnaires), afin de les aider à payer les frais de nettoyage s'y rapportant;

- de clarifier la définition de « zone d'améliorations communautaires », de sorte à préciser que ces améliorations peuvent être entreprises à des fins de restauration du milieu physique ou de développement économique comme à des fins environnementales ou sociales.

## Le financement

Il existe un nouvel outil financier conçu pour aider les propriétaires de friches industrielles ou commerciales admissibles à nettoyer celles ci en leur apportant une aide fiscale qui leur permet de récupérer tout ou partie des coûts liés à l'assainissement de ces friches, à savoir que :

- Les municipalités peuvent geler ou annuler la part de l'impôt foncier qu'elles prélèvent à leurs propres fins sur les sites contaminés, et le ministère des Finances peut faire la même chose pour ce qui est de la part de l'impôt prélevé à des fins scolaires.

De plus :

- Les municipalités disposent d'un an pour décider si elles veulent ou non prendre possession d'un terrain dont le propriétaire a manqué de payer les impôts. Durant cette année, les municipalités sont en droit de pénétrer sur le terrain en question pour y mener des évaluations environnementales de site.

## Une renaissance dans l'Est de Cornwall, en Ontario

*L'Est de Cornwall était jusqu'à récemment marqué par de nombreux sites industriels abandonnés, par la pauvreté et le relativement fort taux de criminalité de sa population et par l'indifférence à cette situation. Depuis une demi-douzaine d'années, le quartier baptisé « Le Village » connaît toutefois une véritable renaissance socio économique. On le décrit aujourd'hui comme étant plaisant et sécuritaire, marqué par une l'économie florissante, bref un endroit idéal où vivre et travailler. Le mérite en revient à la population et à la communauté religieuse locales, aux entreprises du coin, et aussi à la ville, autant de parties impliquées dans ce renouveau sous l'égide d'une organisation nommée Groupe Renaissance Group. Grâce à une démarche très démocratique, à la coopération de la collectivité et à la formation de divers partenariats, une vieille filature de coton et les pâtés de maisons et de commerces avoisinants ont retrouvé un second souffle de vie, voire une nouvelle splendeur.*

# Pour commencer

## L'adoption d'un plan d'améliorations communautaires

En Ontario, les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire (article 28) traitant des améliorations communautaires établissent un cadre de planification détaillé et avantageux pour les décisions et les actions relatives à la réhabilitation des friches industrielles et commerciales. Ce cadre :

- concerne la réhabilitation des biens fonds et le nettoyage des friches contaminées, de même que leur réaménagement;
- prévoit la consultation du public, afin de rallier celui ci aux projets de réhabilitation d'une municipalité;
- permet la mise en place de programmes d'aide à l'aménagement, notamment d'aide financière, liés à des terrains, des bâtiments, des prêts, des subventions et une aide fiscale, sous réserve de l'approbation du ministre des Affaires municipales et du Logement.

**Le saviez-vous?**

Les municipalités ont en général recours à d'aide financière pour encourager l'assainissement et le réaménagement de friches industrielles et commerciales qui risqueraient autrement de rester à l'abandon.

## L'adoption de votre propre plan d'améliorations communautaires

La mise au point de ce type de plan, qu'elle ait lieu à l'interne ou qu'elle soit confiée à des spécialistes de l'extérieur, suppose en principe la prise de certaines mesures fondamentales avant que le plan ne puisse être approuvé (soit par le conseil municipal, soit par le ministre des Affaires municipales et du Logement, s'il prévoit des programmes d'aide financière).

**Le saviez-vous?**

Le personnel de votre bureau des services aux municipalités local du ministère des Affaires municipales et du Logement peut vous aider dès que vous songez à adopter un plan d'améliorations communautaires : n'hésitez surtout pas à lui en parler le plus rapidement possible.

La façon de procéder pour adopter un plan d'améliorations communautaires variera en fonction des circonstances, et notamment selon que le plan est une initiative tout à fait nouvelle ou qu'il s'appuie sur un programme de réadaptation existant, dont il représente une expansion ou autre variante.

Dans l'exemple hypothétique donné ci après, l'adoption d'un plan d'améliorations communautaires est présentée comme pouvant se faire en trois étapes. La description de chacune de ces étapes suggère des mesures à prendre pour que tout se déroule le mieux possible.

## Les pouvoirs que l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire confère aux municipalités

- acquérir, détenir, déblayer ou niveler un terrain en vue d'améliorations communautaires;
- construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'une municipalité a acquis ou qu'elle détient;
- vendre, louer ou aliéner d'une autre façon le terrain que la municipalité a acquis ou qu'elle détient;
- accorder des subventions et des prêts aux propriétaires et aux locataires de terrains et bâtiments (ou à leurs cessionnaires) à des fins de réhabilitation;
- offrir une aide fiscale à des fins d'assainissement en gelant ou en annulant la part de l'impôt foncier qu'elles prélèvent à leurs propres fins sur des biens fonds admissibles;
- émettre des débentures sous réserve de l'approbation de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

# L'ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉL

## I. L'établissement du plan

**Cette première étape est cruciale.** Une fois qu'une municipalité a décidé qu'elle pourrait avoir intérêt à concevoir un plan d'améliorations communautaires, elle doit poser les jalons de son programme de réaménagement des friches industrielles et commerciales. Voici quelques étapes clefs suivant lesquelles le personnel de la municipalité pourrait procéder :

**Établissez la nécessité**

des améliorations communautaires – en précisant votre vision, la ou les friches contaminées ou susceptibles de l'être que vous comptez réaménager, de même que les buts et objectifs visés par les améliorations, puis passez en revue les coûts et les avantages de celles ci avant de vous engager dans un programme.

**Faites-en part au conseil pour obtenir ses instructions**

concernant la désignation de la zone d'améliorations communautaires par voie de règlement et l'élaboration de vos principes directeurs.

**Concevez une stratégie pour vous assurer du soutien de la collectivité**

pour faciliter le processus et éviter une audience devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

# LIORATIONS COMMUNAUTAIRES

**Faites vos recherches et vos analyses de base**

afin d'établir le fondement et la justification des activités de la municipalité en matière d'améliorations communautaires :

- analysez les politiques et les exigences concernant l'aménagement, l'utilisation du sol, l'environnement et autres auxquelles la zone d'améliorations communautaires pourrait être soumise – votre plan officiel comporte t il par exemple des dispositions relatives aux améliorations communautaires, tel que le prescrit le paragraphe 28(2) de la Loi sur l'aménagement du territoire?
- analysez les caractéristiques physiques, sociales et économiques de la zone retenue pour les améliorations communautaires, notamment sur le plan de l'environnement et du patrimoine historique;
- analysez les exigences administratives auxquelles la municipalité devra satisfaire, les ressources dont elle dispose, de même que sa capacité de mettre en œuvre le programme envisagé.

**Demandez au conseil municipal d'autoriser l'élaboration du plan**

en vue de désigner votre zone d'améliorations communautaires par voie de règlement municipal.

**Élaborez votre plan d'améliorations communautaires**

en fonction des buts visés – puis arrêtez les stratégies et les actions de la municipalité et, s'il y a lieu, les programmes d'aide foncière et financière liés au réaménagement des friches industrielles et commerciales. Votre plan pourra inclure des détails importants concernant :

- les buts des programmes,
- la durée des programmes,
- les critères d'admissibilité,
- le versement d'une aide financière,
- le processus de présentation de demandes,
- l'administration générale des programmes,
- les conventions requises.

# L'ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES

## II. Le processus législatif

Selon l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire, l'adoption d'un plan d'améliorations communautaires n'est possible qu'à l'issue d'une consultation publique en bonne et due forme. Voici quelques unes des étapes clefs d'une telle consultation :

| | |
|---|---|
| **Organisez et tenez une réunion publique** | conformément aux exigences législatives. |
| **Finalisez les principes directeurs de votre plan** | en fonction des observations recueillies à l'issue de la réunion publique. |
| **Soumettez le plan finalisé à votre conseil** | pour obtenir son adoption officielle et un engagement de financement. |
| **Faites suivre le plan adopté** | qui prévoit des programmes d'aide financière, le cas échéant, au ministre des Affaires municipales et du Logement. Celui ci peut le rejeter, l'approuver tel quel ou l'approuver sous réserve de modifications. |



## III. La mise en œuvre

Vous avez obtenu l'approbation de votre plan d'améliorations communautaires et celui ci ne fait l'objet d'aucun appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Le moment est donc venu de passer à sa mise en œuvre, dont voici quelques unes des étapes clefs :

| | |
|---|---|
| **Exécutez et administrez les programmes** | en ce qui a trait à chaque programme d'aide financière. Voyez votre rôle comme étant de faciliter l'atteinte des objectifs de votre plan d'améliorations communautaires. |
| **Évaluez et approuvez les demandes** | d'aide financière et, s'il y a lieu, concluez des conventions avec les demandeurs admissibles. |
| **Adoptez des mécanismes d'évaluation et de suivi continus** | afin de vous assurer de la bonne exécution de vos programmes. |
| **Passez chaque programmeen revue** | périodiquement pour voir s'il atteint bien les buts visés par la municipalité ou s'il y lieu de le modifier. |

# Annexe :

# Les études de cas

Les municipalités ont commencé à calculer les risques du réaménagement des friches industrielles ou commerciales. Elles font par ailleurs preuve d'originalité dans la façon dont elles utilisent l'argent des contribuables pour créer de nouvelles possibilités de développement socio économique et trouver des recettes pour les financer. Leurs stratégies de planification et d'aménagement varient, mais leurs décisions sont basées sur un même désir d'embellir leurs collectivités, d'en assainir l'environnement et de mettre en valeur leurs caractéristiques économiques et sociales.

# Broadcast Lane
## Toronto (Ontario)

### Importance du projet
Forme originale d'intensification résidentielle dans un quartier historique.

### Promoteur
Royal Dundas Developments.

### Emplacement
31 Broadcast Lane.

### Superficie du site
0,20 acre (0,08 hectare).

### Utilisation prévue
Habitations.

### Approbations
Dérogations mineures.
Plan d'implantation.

### Renseignements
Margaret Zalewski, directrice
Studio Linea Architect
Richmond Hill (Ontario)
Téléphone : (905) 770-0223
Télécopieur : (905) 884-5961

### État du site
- Contamination du sol (essence et huile) due à l'exploitation d'un garage de réparation d'automobiles.

### Nettoyage
- Enlèvement des réservoirs d'huile et des matériaux de remplissage existants.

### Coûts
- Non disponibles.

### Avantages
- Suppression d'une utilisation non conforme aux prescriptions en vigueur.
- Création de maisons en rangée de trois étages de première qualité, vendues en propriété franche.
- Sentiment d'appartenance et de sécurité accrues chez le public (renforcé par la construction résidentielle le long de l'allée).
- Hausse des recettes fiscales.

### Facteurs de succès
- Participation et soutien du public.
- Appui de l'élu local et du personnel municipal.
- Création d'habitations compatibles avec le reste du quartier sur le plan de leur taille et de leur prix.
- Utilisation efficace d'un espace restreint.
- Conception moderne et discrète, assortie d'un aménagement en espace fonctionnel, qui s'intègre bien dans ce qui l'entoure.

# Revitalisation du centre ville
## Thorold (Ontario)

### Importance du projet
Revitalisation du centre ville, y compris la préservation et la réfection de plusieurs bâtiments historiques, rendue possible grâce à un partenariat entre les secteurs public et privé.

### Promoteur
Keefer Developments Ltd.

### Emplacement
Centre-ville de Thorold.

### Superficie du site
16 acres (6,5 hectares).

### Utilisations prévues
Entrepôt, magasins de vente au détail et bureaux, centre de congrès, stationnement et espaces verts (entrée aménagée, sentiers de promenade, parc d'interprétation).

### Approbations
Modification du plan officiel.
Modification du règlement de zonage.
Plan d'améliorations communautaires assorti d'un programme d'aide financière.
Morcellement des terres.
Entente sur le titre en vue de la conformité avec les lignes directrices du ministère de l'Environnement.


### Renseignements
Adèle Arbour, urbaniste
Ville de Thorold
Thorold (Ontario)
Téléphone : (905) 227-6613
Télécopieur : (905) 227-8137

### État du site
- Site contaminé, notamment par du méthane, des hydrocarbures aromatiques polycycliques, du cuivre et du plomb issus de la fabrication de papier et de l'exploitation d'un dépotoir.
- Présence dans la fabrique de papier de matériaux contenant de l'amiante.

### Nettoyage
- Enlèvement, puis élimination adéquate, des matériaux contenant de l'amiante et du sol contaminé.
- Surveillance continue de la qualité de l'eau souterraine.

### Coûts
- Coût estimatif des phases I et II de l'évaluation environnementale de site : 100 000 $.
- Coût des opérations de nettoyage : non disponible.
- Coût estimatif des améliorations du site : 7 millions de dollars.

### Avantages
- Utilisation efficace de l'infrastructure existante.
- Création de nombreux emplois (au delà de 400).
- Retombées économiques estimées à 6 millions de dollars par année.
- Développement économique et stabilité de l'assiette fiscale à long terme.
- Restauration de structures historiques.
- Élimination d'une source de pollution visuelle du centre ville.

### Facteurs de succès
- Démarche proactive de la municipalité.
- Soutien de la collectivité et de la municipalité de palier supérieur (Région de Niagara).
- Programme de subvention municipal sous forme d'allégements fiscaux.

# Briqueterie de Cooksville
## Mississauga (Ontario)

### Importance du projet
Réaménagement d'une ancienne carrière et d'une briqueterie désaffectée, comme point de départ d'une revitalisation communautaire à plus grande échelle.

### Promoteur
Jannock Properties Limited.

### Emplacement
Coin nord-est de Mavis Road et de la rue Dundas, à Cooksville.

### Superficie du site
180 acres (72,8 hectares).

### Utilisations prévues
Habitations, magasins de vente au détail, écoles et parcs.

### Approbations
Modification du plan officiel.
Modification du règlement de zonage.


### Renseignements
Mitchell Fasken
Jannock Properties Limited
Mississauga (Ontario)
Téléphone : (905) 821-4464
Télécopieur : (905) 821-1853

### État du site
- Points chauds associés à l'enfouissement de cendres fines et à un remblayage aléatoire.
- Site contaminé, notamment par du plomb, du zinc, du cuivre, du bore et du pétrole.

### Nettoyage
- Évaluation générale et spécifique des risques.
- Recours à diverses techniques pour éliminer le sol contaminé et les cendres fines, y compris le recyclage, l'enlèvement et l'évacuation ou encore le mixage, l'épandage sélectif et la biodégradation du sol contaminé par le pétrole.

### Coûts
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 15 millions de dollars.
- Coût estimatif du réaménagement : 30 millions de dollars (démantèlement, nivellement et raccordement aux services publics).

### Avantages
- Nouvelles possibilités d'emploi.
- Création d'un parc communautaire de 40 acres.
- Habitations additionnelles (2 500 logements).
- Hausse des recettes fiscales (de 0,5 million à 5 millions de dollars).

### Facteurs de succès
- Nouvel aménagement et utilisations prévues reflétant les principes énoncés dans le plan officiel, de même que la demande du marché.
- Consultation de la municipalité au stade d'avant projet.
- Soutien de la municipalité et de la collectivité.
- Conduite efficace du projet par l'équipe de gestion et l'équipe d'experts conseils en environnement.

# Division 51- Service de police de Toronto

**Toronto (Ontario)**

### Importance du projet

Réutilisation originale d'un bâtiment historique, point de départ possible de la revitalisation du quartier alentour.

### Promoteur

Service de police de Toronto et Cité de Toronto.

### Emplacement

Coin nord-est des rues Parliament et Front.

### Superficie du site

2,2 acres (0,9 hectare).

### Utilisation prévue

Poste de police.

### Approbations

Aucune approbation requise.

### Renseignements

Michael D. Ellis, directeur
Service de police de Toronto
Toronto (Ontario)
Téléphone : (416) 808-7951
Télécopieur : (416) 808-8035

## État du site

- Présence de métaux lourds provenant d'une usine d'épuration de gaz.
- Forte contamination du sol.
- Présence d'amiante et de peinture au plomb dans le bâtiment.

## Nettoyage

- Phase II de l'évaluation environnementale de site.
- Encapsulation du sol (pas de structures souterraines).
- Ventilation souterraine.

## Coûts

- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 1,4 à 1,5 million de dollars.
- Coût estimatif du réaménagement : 20,2 millions de dollars.

## Avantages

- Extension vers l'Est du quartier St. Lawrence.
- Quartier mieux intégré grâce à la création d'un espace ouvert public et d'une cour intérieure privée.
- Satisfaction des besoins opérationnels de la Division 51.
- Sécurité du quartier vraisemblablement accrue du fait de la création d'un poste de police.
- Embellissement de la rue grâce à la restauration d'un bâtiment historique.

## Facteurs de succès

- Existence préalable de la désignation d'utilisation du sol et du zonage requis.
- Soutien du public et participation de celui ci au processus de réaménagement.

# Square Jane Parker
## Toronto (Ontario)

**Importance du projet**
Réaménagement du site original de la boulangerie Jane Parker incluant la création de logements abordables.

**Promoteur**
Stafford Homes Ltd.

**Emplacement**
135, avenue Laughton.

**Superficie du site**
4 acres (1,6 hectare).

**Utilisation prévue**
Habitations (119 habitations, dont 37 maisons jumelées et 82 logements dans des duplex).

**Approbations**
Modification du règlement de zonage.
Exemption de la réglementation relative aux parties de lots de terrain.
Conclusion d'un accord d'aménagement avec la ville.

**Renseignements**
Gary Goldman
Stafford Homes Ltd.
Toronto (Ontario)
Téléphone : (416) 461-6100
Télécopieur : (416) 461-2743

### État du site
- Présence de traces d'amiante, de mousse isolante au formaldéhyde et de BPC.

### Nettoyage
- Études approfondies et mesures d'assainissement entreprises par l'ancien propriétaire foncier.

### Coûts
- Coût total estimatif du projet : 24 millions de dollars.

### Avantages
- Apporte la stabilité à un vieux quartier et favorise les réinvestissements dans celui ci.
- Élimine une source de pollution visuelle.
- Habitations additionnelles (dont 70 pour 100 sont des logements abordables).
- Hausse des recettes fiscales.
- Relèvement de la valeur des biens fonds des propriétaires fonciers avoisinants.
- Utilisation du sol plus efficace.

### Facteurs de succès
- Existence préalable de la désignation d'utilisation du sol requise.
- Nettoyage du site avant le transfert de propriété.
- Transport en commun, parcs et zones commerciales à proximité.
- Soutien de la collectivité et de la municipalité.
- Architecture domiciliaire compatible avec les habitations préexistantes.
- Satisfaction de la demande de logements abordables près de lieux de travail.

# Fabrique de chaussures Kaufman
## Kitchener (Ontario)

### Importance du projet
Réutilisation d'un bâtiment historique (datant d'environ 1908, début de l'architecture industrielle moderniste) faisant partie du patrimoine industriel de la collectivité.

### Promoteur
410 King Properties Ltd. (entreprise commune de Kimshaw Holdings et Andrin Ltd.).

### Emplacement
410, rue King Est.

### Superficie du site
3,5 acres (1,4 hectare).

### Utilisations prévues
Locaux commerciaux (bureaux) et possibilité de création d'habitations.

### Approbations
Éventuellement, plan de lotissement.

### Renseignements
Terry Boutillier
Urbaniste principal (projets spéciaux)
Cité de Kitchener
Kitchener (Ontario)
Téléphone : (519) 741-2303
Télécopieur : (519) 741-2722

### État du site
- Plusieurs parties du site ont été assainies. Le principal point chaud était un réservoir souterrain autrefois utilisé pour stocker du naphta (une composante de la colle utilisée dans la fabrication de chaussures).

### Nettoyage
- Évaluation générale et spécifique des risques.
- Extraction du naphta en plusieurs étapes (avec installation d'un poste de pompage dans une structure érigée sur place).
- Décapage de la peinture au plomb dans le bâtiment principal.

### Coûts
- Non disponibles.

### Avantages
- Hausse des recettes fiscales (possibilité d'une multiplication par cinq ou par huit de l'assiette fiscale existante).
- Création d'espaces de bureaux et d'emplois au centre ville.
- Embellissement du paysage urbain.
- Maintien de l'intégrité architecturale.
- Préservation d'un point de repère pour la collectivité, servant de « point d'entrée » au centre ville.

### Facteurs de succès
- Excellent emplacement au centre ville.
- Existence préalable de la désignation d'utilisation du sol et du zonage requis.
- Minimum de travaux intérieurs et extérieurs.
- Stationnement et éclairage préexistants sur le site.
- Environ 1,5 million de dollars d'incitatifs financiers par l'intermédiaire d'un programme spécial mis sur pied par la ville en 1996 (Adaptive Reuse Program).

# Parc commercial Lacroix 300
## Chatham-Kent (Ontario)

**Importance du projet**
Emplacement central, parfait pour des locataires fournissant des services spécifiques (messagerie, centre d'appels, garagiste et restaurant).

**Promoteur**
HVM Holdings Inc.

**Emplacement**
300, rue Lacroix.

**Superficie du site**
3,25 acres (1,3 hectare).

**Utilisations prévues**
Centre commercial à vocations multiples, y compris un atelier d'usinage, un cabinet de chiropraxie, un atelier de fabrication d'outils et de matrices et une entreprise de conception graphique.

**Approbations**
Permis de démolition.
Permis de rénovation.
Dérogations au règlement de zonage.

**Renseignements**
Henry Van Minnen
HVM Holdings Inc.
Chatham (Ontario)
Téléphone : (519) 352-9629

### État du site
- Entrepôt vacant et laissé à l'abandon pendant plus de 15 ans.

### Nettoyage
- Démantèlement et enlèvement d'une structure mesurant 40 000 pieds carrés.

### Coûts
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 150 000 $.
- Coût estimatif du réaménagement : 3 millions de dollars.

### Avantages
- Hausse des recettes fiscales et création d'emplois.
- Utilisation efficace de l'infrastructure existante.
- Embellissement du paysage urbain.
- Contribution à la vitalité de la collectivité.

### Facteurs de succès
- Vision du promoteur, prêt à prendre des risques.
- Bonne gestion du projet.
- Recours à des matériaux uniformes pour réduire les coûts de construction.
- Emplacement central et facile d'accès.
- Bonnes relations de travail entre le promoteur et le service d'urbanisme de la municipalité.
- Programme municipal de services de développement économique (ayant attiré de nouvelles entreprises, dont un locataire d'envergure).
- Locaux entièrement loués avant achèvement des travaux de construction.

# LIUNA Station
## Hamilton (Ontario)

### Importance du projet
Préservation et réfection d'une ancienne gare, désignée comme édifice du patrimoine de catégorie A et chemin de fer historique.

### Promoteur
Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord (UIJAN) / Labourers International Union of North America (LIUNA).

### Emplacement
360, rue James Nord.

### Superficie du site
4 acres (1,6 hectare).

### Utilisations prévues
Salles de réception et bureaux d'affaires.

### Approbations
Modification du règlement de zonage.
Plan d'implantation.

### Renseignements
Sergio Manchia, MCIP, RPP
Planning and Engineering Initiatives Ltd.
Hamilton (Ontario)
Téléphone : (905) 546-1010
Télécopieur : (905) 546-1011

### État du site
- Site fortement contaminé par endroits le long des voies ferrées.
- Restes de diesel et de pétrole.

### Nettoyage
- Enlèvement du sol et élimination hors site.

### Coûts
- Coûts d'acquisition et de nettoyage : 6,5 millions de dollars.

### Avantages
- Restauration d'un bien fonds à grande valeur patrimoniale.
- Création de salles de congrès et de bureaux additionnels au centre ville.
- Contribution importante à la revitalisation du quartier.
- Aménagement de nouveaux espaces verts accessibles au public
- Hausse des recettes fiscales.

### Facteurs de succès
- Formidable potentiel de réaménagement du site de part son emplacement, son cachet historique et sa structure.
- Proximité du centre ville.
- Prise en charge par le propriétaire des risques liés à l'assainissement et au réaménagement.
- Soutien de la municipalité.

# London Lane
## Guelph (Ontario)

**Importance du projet**
Quartier résidentiel de choix, création d'habitations à prix raisonnable.

**Promoteur**
Reid's Heritage Homes Ltd.

**Emplacement**
240 London Road West.

**Superficie du site**
7,7 acres (3,1 hectares).

**Utilisations prévues**
Habitations (maisons en rangée et maisons jumelées) et parc à vocation récréative.

**Approbations**
Modification du plan officiel.
Modification du règlement de zonage.
Plan d'implantation.

**Renseignements**
Lex Haga, directeur général
Reid's Heritage Homes Ltd.
Cambridge (Ontario)
Téléphone : (519) 658-6656
Télécopieur : (519) 654-9746

### État du site
- Présence de traces de cuivre et de solvants mineurs à divers points chauds, reliquats de la fabrication de câbles et de fils électriques.
- Couche souterraine de béton sur l'ensemble du bien fonds.

### Nettoyage
- Évaluations environnementales de site de phases I et II.
- Enlèvement du sol et élimination hors site.
- Concassage, recyclage et enlèvement du béton en vue de sa réutilisation hors site.

### Coûts
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 300 000 $
- Coût estimatif du réaménagement : 1 million de dollars.

### Avantages
- Habitations intercalaires se fondent bien dans le quartier résidentiel existant.
- Création d'espaces ouverts additionnels.
- Embellissement du quartier grâce à l'aménagement paysager autour des nouvelles habitations.
- Offre d'habitations à prix raisonnable pour les personnes voulant acheter leur première maison.
- Utilisation efficace d'un terrain auparavant abandonné.

### Facteurs de succès
- Proximité du centre ville et d'une future ligne de voie ferrée.
- Soutien de la collectivité et de la municipalité.
- Minimisation des risques pour le promoteur grâce à l'assainissement du site avant le transfert de propriété.
- Redevances réduites pour les aménagements au centre ville.
- Bonne intégration dans le quartier (plan d'implantation, nagement paysager).

# Printers Row
## Toronto (Ontario)

### Importance du projet
Réutilisation d'un bâtiment existant (de sorte à préserver l'intégrité architecturale du paysage de rue) et conversion d'un « joyau du patrimoine » en espaces de vie sortant de l'ordinaire.

### Promoteur
Mitchell & Associates.

### Emplacement
525, avenue Logan, dans le quartier Riverdale.

### Superficie du site
0,13 acre (0,05 hectare).

### Utilisation prévue
Lofts résidentiels (condominiums).

### Approbations
Dérogations mineures.
Plan d'implantation.

### Renseignements
Robert Mitchell
Mitchell & Associates
Toronto (Ontario)
Téléphone : (416) 698-7174

### État du site
- Propre.

### Nettoyage
- Évaluation environnementale de site de phases I et II; aucun nettoyage requis.

### Coûts
- Non disponibles.

### Avantages
- Hausse des recettes fiscales.
- Création d'habitations intercalaires.
- Utilisation plus efficace de l'infrastructure et des services existants.
- Préservation d'un bâtiment construit en 1911 suivant les plans dessinés par W. F. Carmichael, architecte, pour le siège social mondial de la Compagnie de Téléphone Bell du Canada.
- Friche commerciale convertie en habitations compatibles avec le quartier résidentiel alentour.

### Facteurs de succès
- Création de logements très recherchés, tirant profit au maximum de l'espace et de la lumière dans la structure existante.
- Conception et gestion holistiques basées sur la structure existante et son extérieur, tenant compte des exigences en matière d'aménagement et de respect du code du bâtiment, y compris un processus de réflexion commune avec les acheteurs.
- Espace vide dans le paysage de rue que formait un stationnement adjacent comblé en transformant celui ci en maison unifamiliale.

# Queens Garden
## Hamilton (Ontario)

### Importance du projet
Conversion à point donné d'une ancienne fabrique de fils électriques en établissement de soins de longue durée, grâce à des partenariats clefs.

### Promoteur
Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord (UIJAN) / Labourers International Union of North America (LIUNA).

### Emplacement
80, rue Queen Nord.

### Superficie du site
2 acres (0,8 hectare).

### Utilisations prévues
Combinaison d'établissement de soins de longue durée (128 lits), de garderie et de petit parc.

### Approbations
Modification du plan officiel.
Modification du règlement de zonage.


### Renseignements
Sergio Manchia, MCIP, RPP
Planning and Engineering Initiatives Ltd.
Hamilton (Ontario)
Téléphone : (905) 546-1010
Télécopieur : (905) 546-1011

### État du site
- Présence de traces de métaux lourds sur l'ensemble du bien fonds.

### Nettoyage
- Évaluation environnementale de site de phase II.
- Assainissement du sol.

### Coûts
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 1,2 million de dollars.
- Coût estimatif du réaménagement : 15 millions de dollars.

### Avantages
- Élimination d'une source de pollution visuelle.
- Milieu plus propre, plus sain et plus sécuritaire.
- Embellissement du quartier.
- Hausse des recettes fiscales.
- Réutilisation d'un bien fonds excédentaire de la municipalité.
- Création d'un établissement de soins de longue durée au centre ville.

### Facteurs de succès
- Appui des gens du quartier.
- Partenariat constructif entre le ministère des Affaires municipales et le ministère de la Santé et des Soins de longue durée.
- Prise en charge par la municipalité de la moitié du coût initial des opérations de nettoyage chiffré à 1,2 million de dollars.

# Fabrique de chaussures Seigel
## London (Ontario)

**Importance du projet**
Réutilisation à des fins locatives d'un bâtiment commercial d'importance historique.

**Promoteur**
Spriet Associates.

**Emplacement**
330, rue Clarence.

**Superficie du site**
0,10 acre (0,04 hectare).

**Utilisations prévues**
Habitations (32 logements locatifs).

**Approbations**
Modification du règlement de zonage.

### État du site
- Bâtiment commercial historique, mais abandonné, dont la façade nécessitait un nettoyage et qui avait besoin de réparations et de travaux de modernisation.

### Nettoyage
- Installation de nouvelles fenêtres et portes, travaux de maçonnerie, ajout d'escaliers d'incendie métalliques, mise en place d'un système de gicleurs et pose d'isolants sonores et thermiques, installation de nouveaux systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation.

### Coûts
- Prix d'achat : 295 000 $
- Coût de réaménagement : environ 955 000 $, plus une subvention d'améliorations communautaires sur 10 ans pour la réhabilitation du centre ville de 103 760 $ et un prêt sans intérêt de 30 000 $ au promoteur pour la restauration de la façade.

### Avantages
- Contribution à la revitalisation du centre ville.
- Création de logements locatifs additionnels.
- Hausse des recettes fiscales.
- Préservation d'un bâtiment historique et désignation de celui ci comme édifice à valeur patrimoniale.

### Facteurs de succès
- Politiques et règlements de la municipalité favorisant les aménagements résidentiels au centre ville.
- Détermination du promoteur à réhabiliter un édifice à valeur patrimoniale.
- Programmes municipaux d'aide financière permettant la création de partenariats entre les secteurs public et privé.

**Renseignements**
Cité de London
Services d'urbanisme et d'aménagement
London (Ontario)
Téléphone : (519) 661-4980
Télécopieur : (519) 661-5397

# St. Andrews Mill
## Fergus (Ontario)

### Importance du projet
Préservation historique de bâtiments faisant partie d'un moulin construit en 1853 situé sur les bords de la rivière Grand.

### Promoteur
Vista Homes.

### Emplacement
Site entrecoupé par la rue St. Andrew Est et bordé par les rues Scotland, Gartshore, Herrick et St. Patrick et par la rivière Grand.

### Superficie du site
3,8 acres (1,5 hectare).

### Utilisations prévues
Habitations et mini station d'hydro électricité.

### Approbations
Modification du plan officiel.
Modification du règlement de zonage.
Plan d'implantation.

### Renseignements
Murray Koebel, président
Vista Homes, Downsview (Ontario)
Téléphone : (416) 663-0330
Télécopieur : (416) 663-8093

Brett Salmon, urbaniste principal
Canton de Wellington Centre
Elora (Ontario)
Téléphone : (519) 846-9691
Télécopieur : (519) 846-2190

### État du site
- Sol non contaminé ou contamination insignifiante.

### Nettoyage
- Enlèvement de boîtes en carton, de déversoirs à grains en bois, de 10 tonnes d'arbres d'entraînement et de roues en fonte, démantèlement et enlèvement de bâtiments en béton et d'un silo à deux étages rempli de balles de blé et d'autres pellicules pailleuses.

### Coûts
- Économies estimatives réalisées grâce au recyclage et la revente des débris de surface : 30 000 $.
- Coût estimatif du réaménagement : 12 millions de dollars.

### Avantages
- Création de 67 nouvelles habitations.
- Revitalisation du centre ville et sensibilisation de la collectivité à la protection de l'environnement.
- Préservation et réutilisation de bâtiments historiques.
- Hausse des recettes fiscales et création d'emplois (2,5 emplois par habitation).

### Facteurs de succès
- Attrait esthétique du projet.
- Aménagement intercalaire.
- Bonnes relations de travail avec le comité consultatif sur la préservation de l'architecture locale, le Dufferin County Museum et l'Office de protection de la nature de la rivière Grand.
- Soutien de la municipalité et de la collectivité.

# Centre de service de Toronto Hydro
**Toronto (Ontario)**

### Importance du projet
Remise en état de terrains contaminés en bord de lac grâce à un nettoyage basé sur une évaluation des risques.

### Promoteur
City of Toronto Economic Development Corporation (TEDCO), en partenariat avec Shell Canada et Toronto Hydro.

### Emplacement
500, rue Commissioners, dans le secteur du port de Toronto.

### Superficie du site
18 acres (7,3 hectares).

### Utilisation prévue
Installations d'entretien principales de Toronto Hydro.

### Approbations
Aucune approbation requise.

### Renseignements
Jeffrey Steiner, président directeur général
Bill Jackman, vice-président, affaires immobilières
Hon Lu, planificateur environnementaliste et ingénieur
TEDCO
Toronto (Ontario)
Téléphone : (416) 214-4640
Télécopieur : (416) 214-4660

## État du site
- Site contaminé, principalement par divers combustibles, des huiles de graissage, des pesticides et des traces d'arsenic, de plomb, de zinc et de cuivre.

## Nettoyage
- Enlèvement de 55 000 tonnes de sol contaminé.
- Traitement par désorption thermique à basse température de 22 pour 100 du sol enlevé, ramené ensuite sur le site.
- Installation sous le nouvel édifice d'un système de collecte et de dissipation des gaz combustibles.
- Surveillance de l'état environnemental du site par Shell Canada.

## Coûts
- Coût estimatif total de la construction : 25 millions de dollars.
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 9 millions de dollars (y compris la planification préalable, l'ingénierie et les travaux de démolition et d'assainissement).

## Avantages
- Nettoyage du site et création d'emplois dans la construction et chez Toronto Hydro.
- Hausse des recettes fiscales (de 0,5 million à 2,5 millions).

## Facteurs de succès
- Excellentes relations de travail avec la ville et avec le ministère de l'Environnement.
- Gestion proactive par le promoteur des questions liées à l'environnement.
- Réduction du coût de l'assainissement grâce aux méthodes de nettoyage initiales utilisées.
- Rapidité du nettoyage et du réaménagement (2 ans et demi au total).
- Vastes consultations publiques.

# The Waterfront Project
## Parry Sound (Ontario)

### Importance du projet
Catalyseur de l'aménagement futur du bord de lac.

### Promoteur
Ville de Parry Sound.

### Emplacement
Une partie de Bob's Island dans la Baie Georgienne.

### Superficie du site
5,2 acres (2,1 hectares).

### Utilisation prévue
Centre des arts et des loisirs de 24 000 pieds carrés.

### Approbations
Modification du règlement de zonage.
Ministère des Pêches et des Océans.
Ministère des Richesses naturelles.
Évaluation environnementale exigée par Patrimoine Canada et FedNor (programme fédéral).

### Renseignements
Lynn Middaugh, chef de projets de développement économique
Ville de Parry Sound
Parry Sound (Ontario)
Téléphone : (705) 746-2101
Télécopieur : (705) 746-7461

### État du site
- Site contaminé par des hydrocarbures de pétrole et couvert de débris de bois, suite à l'utilisation du site comme entrepôt en gros de combustibles et comme scierie.

### Nettoyage
- Nettoyage général.
- Enlèvement du sol et élimination hors site.

### Coûts
- Coût estimatif du terrain : 225 000 $ (1986)
- Coût estimatif des études d'évaluation environnementale : 59 000 $
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 300 000 $
- Coût des installations : 12 millions de dollars.

### Avantages
- Nettoyage et réaménagement du site.
- Création d'emplois tant par les opérations de nettoyage que par l'exploitation des nouvelles installations.
- Création d'une attraction touristique ouverte toute l'année et donc renforcement de l'économie touristique régionale.

### Facteurs de succès
- Projet appuie la vision de la ville pour l'avenir de son bord de lac et son plan d'aménagement.
- Engagement proactif du conseil en faveur du projet.
- Appui important de bénévoles locaux.
- Partenariat de financement culturel avec le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et la municipalité.

# The Weave Shed
## Cornwall (Ontario)

### Importance du projet
Première réutilisation modifiée d'une ancienne fabrique de textile à Corwall et formation de partenariats solides et durables entre les secteurs public et privé.

### Promoteur
Cornwall Warehousing Ltd.

### Emplacement
1 à 3, avenue McConnell et 709, rue Cotton Mill, dans le quartier Cotton Mill.

### Superficie du site
2,6 acres (1 hectare).

### Utilisations prévues
Locaux commerciaux, bureaux et cinéma.

### Approbations
Plan d'implantation.
Modification du plan d'implantation.
Premis de construire.

### État du site
- Présence de citernes d'acier enfouies et de vieilles fondations en ciment.
- Bâtiment nécessitait un nouveau toit et une réfection de façade (nettoyage et réparations).

### Nettoyage
- Élimination des citernes d'acier et des fondations en ciment.

### Coûts
- 3 000 $ par fenêtre remplacée, 7 $ du pied carré pour le nouveau toit, 2 000 $ par poutre intérieure remplacée, plus des coûts variables au pied carré pour les travaux de maçonnerie, selon l'état de la brique existante, et pour l'appariement des briques de remplacement.
- Nouveaux systèmes de chauffage, d'éclairage, d'électricité et de plomberie (à l'exclusion des exigences particulières des locataires).

### Avantages
- Hausse des recettes fiscales.
- Préservation et réutilisation d'un bâtiment historique.
- Catalyseur d'autres aménagements.
- Milieu plus propre, plus sain et plus sécuritaire.
- Embellissement du paysage urbain et location plus aisée des nouveaux locaux commerciaux.

### Facteurs de succès
- Soutien de la population locale et de la municipalité.
- Décision du promoteur de procéder à une restauration et à une rénovation par étapes.
- Recherche d'une clientèle stable comme locataires pour les nouveaux locaux.
- Préservation des particularités architecturales et historiques qui font l'attrait du quartier.

**Renseignements**
Lisa Kaneb, directrice
The Cotton Mill Corporation
Téléphone : (613) 933-1003
Télécopieur : (613) 938-9772

# Square Wellington
## Cambridge (Ontario)

### Importance du projet
Réaménagement du site d'une ancienne fonderie qui relie désormais les quartiers résidentiels établis alentour avec le centre ville.

### Promoteur
First Suburban Homes.

### Emplacement
Rues Wellington et Bruce.
Centre urbain Galt.

### Superficie du site
6,7 acres (2.7 hectares).

### Utilisation prévue
Habitations (254 habitations, aussi bien des maisons en rangée que des appartements).

### Approbations
Plan de lotissement.
Modification du règlement de zonage.
Plan d'implantation.

### Renseignements
April Souwand, planificatrice environnementaliste principale
Cité de Cambridge
Cambridge (Ontario)
Téléphone : (519) 740-4650
Télécopieur : (519) 622-6184

### État du site
- Site contaminé, notamment par des sables de moulage.

### Nettoyage
- Excavation et élimination des sols contaminés.
- Recyclage du béton et de l'asphalte.

### Coûts
- Coût estimatif des opérations de nettoyage : 2 millions de dollars.
- Coût estimatif du réaménagement : non disponible.

### Avantages
- Revitalisation du centre ville grâce à la création de nouvelles habitations et donc à l'augmentation de la densité résidentielle.
- Hausse des recettes fiscales d'environ 52 000 $ (terrains vacants) à 345 000 $ (après achèvement de tous les travaux de construction).
- Embellissement du quartier.
- Utilisation efficace d'un bien fonds auparavant vacant.

### Facteurs de succès
- Fort soutien de la municipalité.
- Octroi par la municipalité d'un incitatif financier au promoteur en fonction du nombre d'habitations créées, et ce par l'intermédiaire des programmes d'aide financière prévus par le plan d'améliorations communautaires de la ville pour les activités de restauration, de réfection et de revitalisation.
- Report des hausses d'impôt pour les acheteurs des habitations.

# Pour en savoir plus

## BUREAUX DES SERVICES AUX MUNICIPALITÉS

Pour obtenir de l'aide ou des renseignements, veuillez vous adresser à l'un des cinq bureaux des services aux municipalités du ministère des Affaires municipales et du Logement :

### Centre
777, rue Bay, 2e étage, Toronto M5G 2E5
Renseignements généraux : 416 585 6226
Sans frais : 1 800 668-0230 Télécopieur : 416 585 6882

### Sud-Ouest
659 Exeter Road, 2e étage, London N6E 1L3
Renseignements généraux : (519) 873-4020
Sans frais : 1 800 265-4736 Télécopieur (519) 873 4018

### Est
8 Estate Lane, Rockwood House, Kingston K7M 9A8
Renseignements généraux : (613) 548 4304
Sans frais : 1 800 267 9438 Télécopieur : (613) 548 6822

### Nord-Est
159, rue Cedar, bureau 401, Sudbury P3E 6A5
Renseignements généraux : (705) 564 0120
Sans frais : 1 800 461 1193 Télécopieur : (705) 564 6863

### Nord-Ouest
435, rue James Sud, bureau 223, Thunder Bay P7E 6S7
Renseignements généraux : (807) 475 1651
Sans frais : 1 800 465 5027 Télécopieur : (807) 475 1196

### Ministère de l'Environnement
Pour obtenir des renseignements ou de l'aide concernant le nettoyage de sites contaminés, appelez le Bureau de la région du Centre à l'un des numéros suivants :
416 326-6700
1 800 810 8048 (sans frais)

ISBN 0-7794-6380-3
© Queen's Printer for Ontario, 2004

Available in English
*Brownfields Showcase II...Opportunities in Our Own Backyard*

*Payé par le gouvernement de l'Ontario*

Ontario

*Building Strong Communities*